

POROČILO UPRAVNEGA ODBORA
ZA OBDOBJE MAJ 2019 - JUNIJ 2020

I. SEJE UO IN OBRAVNAVANE ZADEVE

V obravnavanem obdobju je upravni odbor imel 1. redno sejo, v času razglašene pandemije koronavirusa pa so člani UO odločitve sprejemali z odločanjem članov z izjavami po elektronski pošti. Na 1. seji je UO sprejel 4 sklepe, ki so vsi že realizirani, z odločanjem članov po elektronski pošti pa je bilo sprejeto še 8 sklepov. Vsi sklepi, sprejeti po elektronski pošti, so ali že ali pa bodo v kratkem realizirani.

V mesecu maju je bil opravljen 25. zbor lastnikov.

Na prvem zasedanju 25. zbora lastnikov objekta Center Lipa, Ljubljana, Celovška 264 dne 08.05.2019 ni bila prisotna oz. zastopana večina solastniških deležev na objektu. Po listi prisotnih je bila ugotovljena prisotnost oz. zastopanost 11,6613 % solastniških deležev. Na podlagi 3. točke 37. člena stanovanjskega zakona so lastniki prisotni na nesklepčnem prvem zasedanju zbora lastnikov s soglasjem prisotnih solastniških deležev sklenili, da upravnik skliče ponovljeno zasedanje zbora dne 16.05.2019. V skladu s tem sklepom je AA Lipa (v nadaljevanju upravnik) poslala vsem lastnikom vabila z enakim dnevnim redom za ponovljeno zasedanje zbora s posebnim opozorilom, da bo ponovljeni zbor zasedal ne glede na število prisotnih oz. zastopanih solastniških deležev in odločal z večino prisotnih oz. zastopanih solastniških deležev. Takšen način odločanja določa stanovanjski zakon in točka 07.07. pogodbe o urejanju razmerij med solastniki Centra Lipa Ljubljana.

Na ponovljenem zasedanju zbora dne 16.05.2019 je bilo prisotnih 21,5135 % vseh deležev na objektu.

Sklepi št. 1 in 4 sta sprejeta soglasno, sklepi št. 2,3, 5 in 6 pa so bili sprejeti z večino prisotnih oz. zastopanih deležev.

Na 1. redni seji novega mandata dne 21.11.2019 je UO obravnaval poročilo o sprejetih sklepih na 25. zboru lastnikov.

Pomembnejše zadeve, ki jih je obravnaval upravni odbor na svojih sejah, so:

- Obravnava sklepov sprejetih na 25. zboru solastnikov objekta
- Prednostne naloge UO na področju investicij in investicijskega vzdrževanja
- Oddajanje solastniških prostorov objekta
- Montaža dodatne števnice omare PMO – LOKALI ter ureditev instalacije za vse lokale v pritličju objekta
- Zamenjava požarnih vrat na hodnikih
- Belitev hodnikov in stopnišč
- Rekonstrukcija električnega napajanja v Centru Lipa (izvajalec ENTES SISTEMI d.o.o., Ljubljana) spremljanje izvajanja del BIE Inženiring d.o.o., Radovljica
- Ureditev zasilne razsvetljave v stavbi in pridobitev certifikata o ustreznosti
- Sanacija hidroizolacije na ravni strehi nad 12-tim nadstropjem, pregled ponudb in izbira izvajalca (Izolacija Zorman team d.o.o.)
- Obravnava problematike (ne)plačevanja pogodbenih obveznosti s strani nekaterih najemnikov
- Ureditev dvigal v skladu z novimi evropskimi standardi in ugotovitvami pri letnem pregledu
- Iskanje rešitev za odloženo oz. postopno (obročno) plačevanje nekaterih investicijskih oz.

- vzdrževalnih del zaradi nakopičenih finančnih obveznosti
- Predlog za podaljšanje dodatnega zbiranja sredstev v rezervni sklad do 30.6.2020
- Obravnava informacij upravnika o prihodkih in odhodkih objekta
- Obravnava informacij upravnika o sredstvih rezervnega sklada
- Obravnava poročila UO za obdobje maj 2019 - junij 2020
- Obravnava poročila upravnika in bilance objekta za leto 2019
- Obravnava predloga dolgoročnega in kratkoročnega programa investicij in investicijskega vzdrževanja za 26. zbor lastnikov
- Priprava in izvedba drugih nalog za organizacijo 26. zbora lastnikov, predlog dnevnega reda, predlog organov in predlog sklepov
- Obravnave in potrditve zapisnikov sej ter pregled realizacije sklepov prejšnjih sej
- Obravnava prispelih ponudb in vlog
- ter druge aktualne naloge, pobude in vprašanja

DOPISNO ODLOČANJE V ČASU OMEJITEV ZARADI PANDEMIJE

- SKLEP 5:

Upravnik in predsednik UO se pooblastita, da podpišeta Pogodbo o vzdrževanju in servisiranju pri rekonstrukciji vgrajenih električnih naprav, na osnovi katere bo Entes sistemi d.o.o. mesečno zaračunaval 388,00 EUR + DDV za vzdrževanje zapisanega.

- SKLEP 6:

Upravnik objekta Center Lipa prične s 1.4.2020 zaračunavati 1,00 EUR + DDV/enoto objekta kot nadomestilo za nove, dodatne aktivnosti v zvezi z odčitavanjem novih električnih odštevalnih števcov.

- SKLEP 7:

Minerva butik d.o.o. se za dolg v višini 437,39 EUR toži mesec dni po ukinitvi epidemije v RS, v kolikor ne bo uspela dolg že prej poravnati.

- SKLEP 8:

Upravnika se zadalži, da kupi poštni predalčnik in ga pritrdi v holu v bližini recepcije, v katerega so bodo vlagale pošiljke, ki se izročajo brez prevzema naslovnika ter da o tem z dopisom seznanijo lastnike enot.

- SKLEP 9:

Zaradi dodatno potrebnega čiščenja se upravniku za mesec marec prizna 50% dodatek na dogovorjeno ceno čiščenja. Strošek se poravnava iz prihodkov skupnih prostorov.

- SKLEP 10:

Upravniku se za izvajanje Odloka Vlade RS o obveznem razkuževanju večstanovanjskih stavb zaradi omejevanja razširjanja okužb s korona virusom v objektu CENTER LIPA prizna strošek v višini 9,8 EUR + DDV/mesečno na enoto. Polovica stroška se poravnava iz prihodkov skupnih prostorov, za drugo polovico stroška pa se obremeni stanovalce objekta.

- SKLEP 11:

Upravniku se prizna storitev v višini dveh najemnin + DDV pri pridobivanju novih najemnikov in pri sklepanju najemnih pogodb za na novo podpisane pogodbe, sklenjene po 1.1.2018

- SKLEP 12:

Za izvajalca videonadzora se med prispelimi ponodbami izbere po ceni najbolj ugoden ponudnik, to je ENTES SISTEMI d.o.o. Ljubljana.

Za nekatere pomembnejše naloge so podane dodatne razlage v nadaljevanju poročila.

II. INVESTICIJSKA IN VZDRŽEVALNA DELA

Upravni odbor je obravnaval potrebe po investicijah in investicijskem vzdrževanju skupnih prostorov in naprav in odločal o izbiri izvajalcev.

Na podlagi sprejetega plana in razpoložljivih sredstev, se je upravni odbor odločil za pomembnejše naloge, ki so bile opredeljene s kratkoročnim programom.

V zvezi z nekaterimi pomembnejšimi deli navajamo:

a) Rekonstrukcija električnega napajanja: Dela so opravljena v celoti

Celotna investicija je znašala 620.285,35 EUR od česar je znašala osnovna pogodba 565.821,62 EUR, naknadno dogovorjena dodatna dela pa so znašala:

- dodatne vtičnice po enotah in servisne vtičnice po hodnikih: 28.152,72 EUR,
- števcji za najemnike poslovnih prostorov v pritličju: 15.247,44 EUR
- varnostna razsvetljava: 8.803,52 EUR in
- NN stikalni blok: 2.260,05 EUR

b) Belitev hodnikov in stopnišč: Dela so dokončana.

c) Zamenjava požarnih vrat po hodnikih: Dela so dokončana.

d) Ureditev zasilne razsvetljave v stavbi

Ob rekonstrukciji električnega napajanja je ugotovljeno, da je potrebna ureditev zasilne razsvetljave v stavbi in pridobitev certifikata o ustreznosti. Dogovorjeno je, da se naloga realizira takoj po zaključku rekonstrukcije električnega napajanja. Dela so zaključena, izvedel pa jih je med ponudniki izbrani izvajalec Entes sistemi d.o.o. Pridobljen je tudi certifikat za varnostno razsvetljava.

e) Sanacije strehe nad stopniščem Vegiway d.o.o. in Cognitas d.o.o.

Zaradi zamakanja z ravne strehe nad najetimi poslovnimi prostori je bila potrebna sanacija strehe nad stopniščem z dvoslojno hidroizolacijo. Dela so zaključena, izvedel pa jih je med ponudniki izbrani izvajalec

Izolacija Zorman d.o.o..

f) Ureditev dvigal

Dela v skladu z novimi evropskimi standardi in ugotovitvami pri letnem pregledu so zaključena. Potrebna je le še obnova dvigala C, o izvedbi pa bo UO odločal na 2. redni seji.

g) Izdelava videonadzora

Dela so zaključena izvedel pa jih je med ponudniki izbrani izvajalec Entes sistemi d.o.o.

III . ODDAJA SKUPNIH (SOLASTNIŠKIH) PROSTOROV V NAJEM

a) Skladiščni prostor v kleti I

S podjetjem Softproject d.o.o. je sklenjen dodatek k pogodbi o podaljšanju najema do 31.12.2020.

b) Skladiščni prostor v kleti II

S podjetjem Milan Kalinić s.p. je sklenjena najemna pogodba do 31.12.2020.

c) Skladiščni prostor v kleti III

Najemna pogodba je sklenjena s podjetjem Energetika Lončar d.o.o. od 01.02.2019 do 31.12.2020.

d) Skladiščni prostor v kleti IV

Z Ažman Romanom je sklenjen dodatek k pogodbi za podaljšanje najema 11 m2 kletnega prostora ob glavnem stopnišču za skladiščenje. Najem je podaljšan do 31.12.2020.

e) Prostori v kleti za telovadbo

Del kletnih prostorov s površino 80,97 m2 ima v najemu podjetje Z lahkoto! Ljubljana. Najem je sklenjen do 1.,3.2024.

f) Pisarne pritličje

S podjetjem AA LIPA d.o.o. je podaljšan najem treh pisarn do 31.12.2020.

g) Lokal 1 v holu

Najemnik navedenega lokala s površino 39 m2 je podjetje COGNITAS d.o.o.. Najemna pogodbo je sklenjena za čas od 01.03.2019 do 1.2.2025.

h) Lokal 2 v holu

S podjetjem Radika prevozi d.o.o. je sklenjen dodatek za podaljšanje najema lokala št. 2 v holu do 31.12.2020.

i) Lokal 3 v holu

S podjetjem Tabor šport d.o.o. je bila sklenjena petletna najemna pogodba, vendar jo je najemnik odpovedal od 01.05.2019. Upravnik je nato našel novega najemnika, to je Minerva butik d.o.o., a tudi ta s 1.3.2020 prekinil pogodbo. Išče se novega najemnika.

j) Lokal 4 v holu

Najemnik je podjetje COGNITAS d.o.o.. Najem 34,52 m2 poslovnih prostorov je sklenjen od 1.2.2025.

k) Del restavracije in del bivše kuhinje

Podjetje COGNITAS d.o.o. ima v najemu del nekdanje restavracije in del bivše kuhinje skupaj s površino 270,40 m2. Najemna pogodba je sklenjena do 1.2.2025

l) Pralnica v kleti

S podjetjem ZG internacional d.o.o. je sklenjena pogodba za najem kletnega prostora za pralnico na žetone. Najem je sklenjen do 1.3.2024.

m) Oddaja prostora za reklamo

1. Za najem dveh prostorov za reklamne table s strani podjetja Kalček d.o.o., je bila najemna pogodba podaljšana do 31.12.2020.

2. Za najem enega reklamnega prostora je najemna pogodba s podjetjem Cognitas d.o.o., ki je trenutno najemnik več poslovnih prostorov v stavbi. Najemna pogodba velja do 1.9.2020.

n) Prostor v poslovnih prostorih upravnika

Z Univektum d.o.o. Ljubljana in SLK d.o.o. Ljubljana je sklenjena najemna pogodba za najem neopremljenega prostora v poslovnem delu upravnika v pritličju stavbe s površino 15,80 m2. Najem je sklenjen do 01.03.2024.

o) Prostor v holu v pritličju

Za del poslovnih prostorov v holu s površino 174,23 m2 je Prajna d.o.o. Ljubljana (bivši Samsara d.o.o.).

Najem je sklenjen do 31.03.2024.

IV. DRUGE ZADEVE

a) Dezinfekcija sten

Le-te so se občasno pojavile v nekaterih enotah, lastniki morajo strošek dezinfekcije sami poravnati.

b) Neplačani obratovalni stroški za sobe

Upravni odbor je obravnaval problematiko neplačevanja stroškov s strani lastnikov oz. uporabnikov sob. Ugotovljeno je bilo, da neplačani obratovalni stroški za sobe od leta 1994 naprej znašajo 7.770,90 €. Neplačani obratovalni stroški samo za leto 2019 so znašali 2.292,80 €. Glede na stanje iz poročila za leto 2018, se lahko ugotovi, da se je skupni dolg v letu 2019 zvišal 23 % (iz 6.307,64 € na 7.770,90 €), prav tako se je zvišalo tudi število dolžnikov (iz 9 na 12). Letni dolg pa se je povečal za 11,5 % (iz 2.056,15 na 2.292,80 €)

c) Neplačani stroški in najemnine najemnikov

Kljub na novo oddanim prostorom se je problematika neplačil najemnikov v primerjavi s preteklimi leti zelo zmanjšala. Dolgujeta le dva najemnika: Minerva butik dolguje še 337,39 EUR ZG International pa 375,99 EUR, ostali najemniki z manjšimi zamudami redno plačujejo najemnine kot tudi obratovalne stroške.

Redno plačujejo tudi najemniki prostorov za bazne postaje mobilne telefonije.

19.6.2020 je nato najprej svoj dolg poravnal ZG International, 30.6.2020 pa tudi Minerva, tako da na dan 30.6.2020 ni dolgoval noben od najemnikov.

d) Priprava in sklic zbora lastnikov

Na 2. Seji UO je bilo dogovorjeno, da se zaradi izrednih razmer s korona virusom in ukrepov, sprejetih s strani Vlade RS 26. zbor lastnikov zaenkrat še ne skliče, oziroma se bo sklical kasneje, v kolikor bodo razmere dovoljevale.

UO je obravnaval poročilo upravnika in bilanco objekta za leto 2019, poročilo UO za obdobje maj 2019 - junij 2020, predlog programa investicij in investicijskega vzdrževanja, predlog dnevnega reda, predlog sklepov in predlog organov zbora lastnikov ter vse to zapisano sprejel.

ZAKLJUČEK

Poročilo o skupnih prihodkih in stroških v letu 2019 izkazuje pozitivno razliko, ki se prenese v leto 2020.

Iz poročila upravnika, kjer so podrobno prikazani prihodki, je razvidno, da so stalni prihodki zagotovljeni z najemnimi pogodbami za nekatere skupne in solastninske prostore, ki se oddajajo v najem večinoma v pritličju, v kleti in na strehi. Drugi del prihodkov iz najema oziroma oddaje skupnih prostorov oz. površin pa predstavljajo prihodki iz oddaje površin v reklamne namene.

Nekaj težav je bilo tudi s plačevanjem najemnin oziroma z izterjavo le teh, vendar je večina problemov rešena.

Površina neodanih poslovnih prostorov se je precej zmanjšala zahvaljujoč povečanemu angažiranju upravnika. Nekaj poslovnih prostorov namenjenih oddaji pa je vendarle še neoddano. Razlog za to je tudi v tem, da najemniki najdejo zase bolj ugodno rešitev in potem odpovedo najem v Centru Lipa. Obenem pa je to tudi odraz trenutnega stanja na trgu, ker je ponudba poslovnega prostora v presežku.

V letu 2019 in do pisanja tega poročila v letu 2020 so bila uspešno zaključena naslednja pomembnejša investicijsko-vzdrževalna dela:

- Rekonstrukcija električnega napajanja v Centru Lipa je opravljena v celoti. Kljub težavam je uspešno opravljena tudi predvidena ureditev električnih inštalacij v vseh sobah / enotah.

Z maksimalnim angažiranjem lastnikov, izvajalcev in upravnika so se vendarle uspeli rešiti problemi z obveznostjo sočasnega urejevanja električnih inštalacij v šestih enotah. Načrt, da bodo vsa predvidena dela zaključena do konca junija 2019, se je ravno zaradi zapisanega zamaknil, projekt pa je bil vključno z izdelavo računalniških programov ter pregleda le-tega s strani upravnika zaključen konec leta 2019.

- sanaciji hidroizolacije na delu ravne strehe nad dvanajstim nadstropjem in nad stopniščem za dostop v prostore, ki jih najema Cognitas d.o.o., sta prav tako zaključeni v letu 2019.

- zamenjava požarnih vrat po nadstropjih – realizirano v prvi polovici leta 2019.

- ureditev dvigal po novih evropskih standardih in odprava drugih večjih pomanjkljivosti

V skladu z novimi predpisi in na zahtevo izvajalca uradne letne kontrole dvigal je bila potrebna vgradnja dvosmerne lovilne naprave in zamenjava kontaktorjev in relejev v krmilnih omarah vseh treh dvigal. Zaradi pogostih okvar pozivnih tipk je opravljena zamenjava vseh pozivnih tipk z bolj trpežnimi oz. bolj odpornimi na grobo ravnanje, tako da so sedaj poškodbe tipk s strani uporabnikov dvigal zelo redke. Zaradi obrabe je bila potrebna tudi zamenjava vrvi in pogonske vrvenice pri C dvigalu ter menjava talne obloge v A dvigalu. Dela so opravljena v marcu 2019. Zaradi velikih investicijskih stroškov v tem letu je dogovorjeno plačilo v šestih obrokih. Med tem je izvajalcu bilo že vse plačano.

V obravnavanem obdobju je bilo najbolj izrazito angažiranje okrog priprav in realizacije nalog v zvezi z rekonstrukcijo električnega napajanja v stavbi. Zaradi teh nalog so nekatere druge naloge morale biti prestavljene na čas, ko izvajalci rekonstrukcije končajo s postavljanjem novih inštalacij po hodnikih.

Glede na vse prej navedeno lahko ugotovimo, da so za zagotovitev obratovanja objekta bili sprejeti ustrezni ukrepi, ki zagotavljajo kar se da normalno obratovanje in bivanje v objektu.

Ljubljana, junija 2020

PREDSEDNIK UO
Jože Škreblin