

**УДРУЖЕЊЕ ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ**

**„БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“ - ЗРЕЊАНИН**

**ул. Јеврејска бр. 3, 23000 Зрењанин**

**Матични број: 28241747, ПИБ: 110330723**

**Текући рачун број: 160-493921-85 код пословне банке „BANCA INTESA“ а.д. експозитура Зрењанин**

## **ИЗВЕШТАЈ О РАДУ**

Овај извештај о раду **УДРУЖЕЊА ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ „БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“ – ЗРЕЊАНИН** (даље: ББЦ), представља редовни извештај преседника и законског заступника ББЦ-а, у складу са Статутом ББЦ-а и обавезама које произилазе из Закона о становању и одржавању зграда и обухвата период од 26.12.2018. године, па до закључно са 15.12.2019. године, с тим да се финансијски извештаји и картице односе на период са 30.11.2019. године.

### **ОБАВЉЕНИ ПОСЛОВИ ПО ЗАКЉУЧЦИМА СА СЕДНИЦЕ СКУПШТИНЕ ОД 26.12.2018. ГОДИНЕ:**

1. Омогућено је свим власницима - корисницима локала који имају активне фирме у ББЦ-у да о трошку скупштине ББЦ одштапају и поставе назив своје фирме на табли у улазном холу, а са циљем да посетиоци у згради буду боље информисани и лакше проналазе локале које траже;
2. Набављена су 2 отирача за ноге у улазном холу зграде што је допринело знатно мањем прљању ходника у кишном периоду;
3. Изведени су радови на вентилационом систему на првом спрату (инвестиција БАНАТ ФИЛМ ДОО) и радови на разводу инсталације за грејање и хлађење (инвестиција ВИДАКОВИЋ ДОО) чиме су се створили услови да сви локали који желе да користе грејање и хлађење са централног система на бази топлотне пумпе то могу да учине. Очекује се њихово пуштање у рад до краја 2019. године;
4. Развучена је комплетна инсталација за интернет и телефонију у целој згради до сваког локала (инвестиција фирме JUNIOR SECURITY Зрењанин) и тако омогућено свим локалима који то желе да се лако прикључе као корисници;
5. Продужени су уговори о осигурању са Дунав осигурањем, обезбеђењу са JUNIOR SECURITY, чишћењу са СОКО СИГУРНОСТ 023, одржавању са АЛФА ОДРЖАВАЊЕМ, књиговодственом агенцијом GLOBAL BOOK под истим условима као што је то било и у претходном периоду;
6. Председник Удружења је у складу са одлуком скупштине о овлашћењу председника да под унапред утврђеним условима којима се неће оптерећивати буџет ББЦ-а самостално одлучи о ангажовању адвоката, закључио нови уговор о правном заступању са адвокатом Миленком Дуловићем;
7. Након тога, послате су опомене дужницима удружењу и већина њих је након послатих опомена уплатила своја дуговања, а онима који нису остављен је рок до Нове године да то учине;

### **РАДОВИ НА ТЕКУЋЕМ ОДРЖАВАЊУ И ОБЕЗБЕЂЕЊУ ЗГРАДЕ:**

1. У оквиру уговорног аранжмана са АЛФА ОДРЖАВАЊЕМ окречене су све заједничке просторије. Редовно су мењане сијалице у заједничким тоалетима и одржавана ел. инсталација укључујући и замену једног ел. вода у сутерену за шта је утрошено у ЕЛЕКТРООПРЕМИ 13.622,00 динара. Замењено је укупно оштећених 7,2м2 амстронг плоча за спуштени плафон, а трошак набавке плоча

је плаћен ГАБИ ДОО у износу од 4.053,60 динара. За текуће одржавање и набавку ситног потрошног материјала је утрошено још у ОГРЕВУ 767,68 динара и у ШИПОШУ 2.186,30 динара;

2. Редовно, три пута недељно је обављано чишћење заједничких просторија у згради ББЦ, са изношењем смећа, а које се врши у склопу закљученог уговора о чишћењу са фирмом „СОКО СИГУРНОСТ 023“;
3. Извршено је чишћење олука, а део према згради бивше „Исхране“ и два пута јер је он слаба тачка, пошто се круни кровна тегола, зачепи вертикални одводни олук према улици и онда настаје корито пуно воде између крова зграде ББЦ и бивше „Исхране“ што је био досадашњи узрок пробијања воде у јужном крилу зграде;
4. Уредно се спроводе све договорене активности на мониторингу зграде од стране фирме JUNIOR SECURITY и подршци у обезбеђивању објекта од стране фирме ПАТРОЛ 023;
5. Све време је обезбеђено осветљење свих заједничких просторија зграде према утврђеном радном времену зграде и снабдевање водом целокупне зграде и уредно се измирују све обавезе зграде за заједничку потрошњу струје и воде.

#### **ВАНРЕДНИ РАДОВИ И ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ:**

1. На захтев г-дина Смиљанића, власника локала АМФОРА, извршена је поновна интервенција и санација проблема цурења канализације у његовом локалу. С обзиром да се радило о скривеном микро цурењу ангажована је фирма ZR CLEAN која је специјализована за решавање проблема у водоводним и канализационим мрежама. Они су са камером прошли кроз канализациону цев и констатовали да је на канализационој цеви у локалу АМФОРЕ пробушена бургијом мала рупа, највероватније приликом постављања спуштеног плафона у локалу. Ово цурење се појављивало помало, само у условима када су локали изнад користили тоалет у већој мери па се зато није могло детектовати ни лако ни брзо. Иако оваква интервенција на инсталацији у локалу (не ради се о заједничкој инсталацији) није у надлежности скупштине зграде, урађена је у целости санација проблема о трошку удружења и трошак је износио 17.000,00 динара. Поднет је захтев Дунав осигурању да се овај трошак призна и рефундира;
2. Извршена је санација шахта на стази испред зграде који се био урушио и који је представљао претњу пролазницима. Контактано је ЈП ВИК са захтевом да они то ураде међутим они су одговорили да је то у надлежности скупштине зграда које су преко тих шахтова повезани са јавном мрежом. Због тога се морало приступити хитној интервенцији и за тај посао је ангажована фирма ЛУМИН а цена извођења радова је коштала 15.000,00 динара;
3. Извршена је санација иксне на крову и замена теголе на њој која је узроковала цурење низ зид у ходнику са степеништем. Радове је извршио ZR CLEAN по цени од 13.000,00 динара;
4. Због цурења на северном калкану и пробијања воде у локале Драгана Божића на другом спрату, у децембру је ангажована предузетничка радња Милоша Чанчара који је урадио лимену опшивку и заштиту од пробијања воде. Овај трошак износи 21.000,00 динара;
5. Саниран је олук на згради поред улаза у Јеврејској улици који је запретио да падне и повреди неког од пролазника. Ово је урадило АЛФА ОДРЖАВАЊЕ у оквиру уговорног аранжмана текућег одржавања.

#### **РАДОВИ НА ИНВЕСТИЦИОНОМ ОДРЖАВАЊУ:**

1. Урађен је нови сливник на тераси на другом спрату који је био узрочник цурења воде на првом спрату у ходнику и локалу бр. 66 Радове је извршио ZR CLEAN по цени од 7.000,00 динара;
2. Изведени су радови на вентилационом систему на првом спрату (инвестиција БАНАТ ФИЛМ ДОО) и радови на разводу инсталације за грејање и хлађење (инвестиција ВИДАКОВИЋ ДОО) чиме су се

- створили услови да сви локали који желе да користе грејање и хлађење са централног система на бази топлотне пумпе то могу да учине. Очекује се њихово пуштање у рад до краја 2019. године;
3. Развучена је комплетна инсталација за интернет и телефонију у целој згради до сваког локала (инвестиција фирме JUNIOR SECURITY Зрењанин) и тако омогућено свим локалима који то желе да се лако прикључе као корисници;
  4. Нису ни ове године започети радови на замени кровне конструкције и кровног покривача из разлога што је дошло до промене прописа ПП заштите и неопходности нове израде Извођачких пројеката, тако да су ови радови које је уговорио ВИДАКОВИЋ ДОО одложени за наредну годину а рок за завршетак ових радова по решењу надлежног органа је 1. август 2020. године. ВИДАКОВИЋ ДОО је закључио уговор са РЕЉА ЈУНИОРОМ фирмом која ће изводити радове и утврђена је динамика по којој ће се овај посао обавити у јулу месецу 2020. године;
  5. Нису извођени ни радови на реконструкциј ступеништа из разлога што је процењено да је боље да се претходно заврше послови на реконструкцији крова и фасаде.

#### **ФИНАНСИЈЕ ББЦ:**

1. На рачуну ББЦ-а код пословне банке на дан 20.12.2019. године је било 309.685,20 динара;
2. Од почетка године до 30. Новембра (последњи дан са којим смо од књиговодствене агенције добили финансијске картице) укупно је остварено прихода по свим основама 1.460.870,01 динара. Од тог износа, од власника посебних делова зграде је наплаћено: 1.446.274,66 динара, од чега су укупне уплате ВИДАКОВИЋ ДОО: 300.445,10 и БАНАТ ФИЛМ ДОО: 424.697,72 тј. у збиру: 725.142,82 динара или 50,14% од укупно наплаћених обавеза власника посебних делова према ББЦ-у;
3. На дан 30.11.2019. године, ББЦ има акумулираних ненаплаћених потраживања од власника посебних делова зграде ББЦ у укупном износу од 1.028.326,45 динара. У периоду од 30.11.2019. године па до дана састављања извештаја ненаплаћена потраживања су значајно смањена и то:
  - + Расинац Драган 17.102,00 динара
  - + Грозда Васић 20.000,00 динара
  - + Станко Илић 47.034,00 динараНајвећи дужник са 30.11.2019. године је БАНАТ ФИЛМ ДОО у укупном износу од 96.464,96 али је та фирма уплатила 17.12.2019. рачун у износу од 47.501,16 динара и није ни по чему спорна јер треба да се сачини тројна компензација са СОКО СИГУРНОСТ за међусобне обавезе у укупном износу до 30.554,54 динара а преостала разлика ће бити уплаћена одмах после тога.  
Највећи проблем је то што неки власници нису уопште доступни (нема никаквих контакт података о њима нити се појављују у згради односно локалима):
  - Данилов Душан, локал у приземљу бр. 39 (дуг: 33,419.60 динара),
  - Болдорац Љубица, локал на другом спрату бр. 78 (дуг: 39,732.20 динара)
  - Сремчевић Александар, локал на другом спрату бр. 92 (дуг: 30,063.80 динара)Највеће неплатише и људи са којима је остварен контакт и слате опомене су, али нема адекватне реакције су:
  - Рацков Иван који није ништа плаћао и његов дуг је 52.603,22
  - Драгомир Смиљанић 29,087.92
  - Ђурчок Павел 38,208.20
  - Град Зрењанин 40,656.40

- Кирћански Славица и Војица 31,345.19
- Милорад Љиљак 35,721.33
- Милан Мркшић 50,429.09
- Бугарчић Тања и Снежана 32,599.60
- Милија Јовановић 31,774.10
- Малеш Мирјана 37,876.39

Најредовније измирују своје обавезе:

КРИС КРОС фризерски салон, ВЕТЕРИНА ДИМИЋ, НИП ЗРЕЊАНИН, ВИДАКОВИЋ ДОО, БАНАТ ФИЛМ ДОО, Вида Маргит, Александар Остојин, Ивица Симоновски, ИМПЕРИЈУМ, „General Book“, Смиљански Биљана, Горан Марков, Зоран Бачић, Драган Божић и на томе им хвала!

4. На дан 30.11.2019. године, ББЦ није имало неплаћених, а доспелих обавеза изузев према председнику удружења за послове управника зграде за целу 2019. годину, а што износи у бруту: 498.576,00 динара, односно нету: 315.100,08 динара;
5. Удружење ББЦ је измирило све преостале обавезе (350 хиљада динара) по основу позајмица које је ВИДАКОВИЋ ДОО извршио 2017. године на име финансирања инвестиционих радова на згради који су превазилазили финансијске могућности зграде, односно тада регистроване стамбене заједнице.

#### **ОСТАЛО:**

1. 6.ог децембра 2019. године по први пут исплаћена је накнада за рад председника Удружења на пословима управника зграде и то за период од 01.09.2018. године до закључно са 31.12.2018. године у укупном износу од 166.192,00 динара (односно бруто 41.548,00 динара месечно од чега су порези и доприноси 15.289,66 а нето накнада председнику 26.258,34 месечно);

У Зрењанину, 20.12.2019. године

**Председник УДРУЖЕЊА ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ  
„БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“ - ЗРЕЊАНИН, Драган Видаковић**

