

ИЗВЕШТАЈ О РАДУ 2020.

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 2020. годину.

2020. годину је обележила пандемија короне и сви проблеми који су ишли уз ову до сада не забележену потешкоћу са којом смо се сви суочили.

Скупштина удружења ББЦ-а по први пут није одржана „уживо“, а чланови су се изјашњавали по питањима које разматра скупштина у два наврата на седницама путем електронске комуникације (електронском поштом).

Ипак, и поред свега, може се рећи да је за ББЦ добро искоришћена година у којој су изведене две капиталне операције: замена дотрајале кровне конструкције и покривке, као и уградња вентилационог и климатизационог система на првом спрату.

Осим тога, договорени су и радови на реконструкцији фасаде у новембру месецу, али су због лошег времена одложени и они ће се извести на пролеће 2021. године, а очекује се да то буде почетком априла месеца.

Комплетан преглед битних активности у вези са одржавањем зграде ББЦ можете видети у наставку:

РАДОВИ НА ТЕКУЋЕМ ОДРЖАВАЊУ И ОБЕЗБЕЂЕЊУ ЗГРАДЕ:

1. У оквиру уговорног аранжмана са АЛФА ОДРЖАВАЊЕМ редовно су мењане сијалице у заједничким тоалетима и одржавана ел. инсталација за шта је утрошено у ЕЛЕКТРО ОПРЕМИ 5.430,00 ДИНАРА И мања интервенција у тоалету на спрату за шта је утрошено у ПИНКУ 230,00 динара. Постављено је недостајуће стакло на техничкој соби на првом спрату за шта је утрошено у СТАКЛ ДОО 1.320,00 динара. Замењене су оштећене плафонске плоче које су набављене у ГАБИ ДОО у износу од 12.528,00 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 редовно годишње чишћење олука;
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 и вентилација 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:

Ванредних радова и хитних интервенција није било, али је вредно истаћи да је након две провале у локале у току радног времеба ББЦ а у сарадњи са ЈУНИОР СЕКЈУРИТИ омогућено свим власницима и закупцима локала који то желе да им се угради алармни систем и увезе са видео надзором и мониторингом као услугом коју нам омогућује ова фирма.

РАДОВИ НА ИНВЕСТИЦИОНОМ ОДРЖАВАЊУ:

1. На основу одлуке скупштине од 11.12.2017. године (тачка 6. Записника са ове седнице) и преузете обавезе члана БАНАТ ФИЛМ ДОО, као и одлуке скупштине од 13.08.2018. године (тачка 12. Записника са ове седнице) и преузете обавезе члана ВИДАКОВИЋ ДОО, изведени су сви неопходни радови на вентилационом систему на првом спрату (инвестиција БАНАТ ФИЛМ ДОО у укупном износу од: **930.062,12 динара**) и сви радови на инсталацији система за грејање и хлађење (инвестиција ВИДАКОВИЋ ДОО у укупном износу од: **1.301.920,35 динара**). Систем је пуштен у рад, а за њега су се до сада определили и почели са коришћењем адвокат Александра Остојин и књиговођа Славица Еремић; Спецификација уграђене опреме и вредности по ставкама можете видети овде:

SPECIFIKACIJA TROŠKOVA - UGRADNJA KLIMA SISTEMA NA I SPRATU ZGRADE BBC, VIDA KOVIC DOO						
R.br.	Dobavljač	Opis	Neto iznos	PDV	BRUTO	Placeno
1	Eurometal inženjering	montaza untrasnje cevne instalacije	163.200,00	32.640,00	195.840,00	195.840,00
2	Eurometal inženjering	Spoljna jedinica + hidrobok	677.742,21	135.548,44	813.290,65	813.290,65
3	SBT	Ugradnja+potrosni materijal	193.715,40	38.743,08	232.458,48	232.458,48
4	Darmatic	Fancoili + potrosni materijal	35.253,23	7.050,65	42.303,88	42.303,88
4	Darmatic	Potrosni materijal	15.022,78	3.004,56	18.027,34	18.027,34
			1.084.933,62	216.986,72		1.301.920,35

SPECIFIKACIJA TROŠKOVA - UGRADNJA VENTILACIJE NA I SPRATU ZGRADE BBC, BANAT FILM DOO						
R.br.	Dobavljač	Opis	Neto iznos	PDV	BRUTO	Placeno
1	Eurometal inženjering	Isporka opreme za ventilaciju	203.588,26	0,00	203.588,26	203.588,26
2	Eurometal inženjering	Usluga montaze opreme za ventilaciju	262.950,00	0,00	262.950,00	262.950,00
3	Klima M	Rekuperatori (2 kom.) LGH-100RVX-E	386.269,88	77.253,98	463.523,86	463.523,86
			852.808,14	77.253,98		930.062,12

2. На основу одлуке скупштине од 11.12.2017. године, и преузете обавезе члана ВИДАКОВИЋ ДОО извршени су радови на замени кровне конструкције и кровног покривача зграде ББЦ. Укупна инвестиција је износила: **15.791.695,82 динара** и у целости је финансирана од стране ВИДАКОВИЋ ДОО. По овом питању, преостало је да се још замене олучне вертикале што ће бити урађено приликом реконструкције фасаде. У вези са овом инвестицијом, приликом извођења радова, дошло је и до штета које су узроковане углавном лошим временским приликама (било је неколико пљускова током извођења радова и дошло је до пуцања водоводне цеви у Јеврејској улици и оштећења тротоара и коловоза испред зграде током санације штете). С обзиром да на дугогодишњи проблем цурења воде са терасе као и оштећења керамике на тераси, ангажована је специјализована фирма која је урадила потпуно нову изолацију са гаранцијом од 5 година чиме је у потпуности саниран и овај веома велики проблем који је често изазивао штету на плафонима у заједничким просторијама и локалима на првом спрату и у приземљу зграде. Све ове трошкове је такође финансирао ВИДАКОВИЋ ДОО и то по следећој спецификацији:

SPECIFIKACIJA TROŠKOVA - REPARACIJA BBC-a (SANACIJA ŠTETE)				
R.br.	Dobavljač	Opis	Neto iznos	Placeno
1	GABI doo	Zamena Armstrong plafonskih ploča	6.960,00	6.960,00
2	Elektrooprema	Zamena oštećene LED rasvete	20.082,00	20.082,00
3	Euromont 90	Saniranje štete u lokalima na II spratu + hodnik	152.134,28	152.134,28
4	Izomix sr	Hidroizolacija terase	405.920,00	405.920,00
4	Sasa inženjering	Reparacija trotoara i kolovoza ispred BBC-a	107.375,00	107.375,00
5	Udruženje BBC	Uplata štete vlasniku Leyle po Sporazumu	9.400,00	9.400,00
7	Leyla Hair&Make up	Nadoknada štete za laminat vlasniku Leyle	21.720,80	21.720,80
			723.592,08	723.592,08

ФИНАНСИЈЕ ББЦ:

1. На рачуну ББЦ-а код пословне банке на дан 31.12.2020. године је било 417.425,10 динара и нема доспелих неизмирених обавеза према било ком добављачу или трећем лицу према којем је ББЦ преузео неку обавезу;
2. Од почетка 2020. године до 31. децембра укупно је остварено прихода по свим основама 1.672.035,22 динара. Од тог износа су укупне уплате ВИДАКОВИЋ ДОО: 241.003,91 и БАНАТ ФИЛМ ДОО: 481.558,48 тј. у збиру: 722.562,39 динара или 43,21% од укупно наплаћених обавеза власника посебних делова према ББЦ-у;
3. На дан 31.12.2020. године, ББЦ има акумулираних ненаплаћених потраживања од власника посебних делова зграде ББЦ у укупном износу од 1.061.368,62 што је тек незнатно више у односу на годину дана раније када је тај износ био: 1.028.326,45 динара. У 2020. Години је упостављен контакт са појединим власницима који су у прошлогодишњем извештају председника наведени као дужници са којима није било комуникације јер нам нису били познати њихови подаци о адресама и контактима, тако да је направљен споразум о измирењу обавеза са Болдорац Љубицом, Роцков Иваном и Данилов Душаном, а преостао је као још непознат Сремчевић Александар, локал на другом спрату бр. 92 (дуг на дан 31.12.2020 године: 48.285,00 динара).
Најредовније су измиривали 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, Малеш Мирјана, Терзић Немања, Кирћански Војица и Славица, COMPLETE TRANSPORTATION SOLUTION, DIE HANSE INVESTGRUPPE AG и на томе им хвала!
4. На дан 31.12.2020. године, ББЦ није имало неплаћених, а доспелих обавеза.

ОСТАЛО:

1. Председник Удружења је у складу са одлуком скупштине овластио адвоката Миленка Дуловића који је подносио више опомена дужницима према удружењу, након чега је више њих одреаговало и исплатило своја дуговања у целости или делимично, а од оних са којима није било договора покренуте су прве тужбе 25. децембра 2020. године против „СБ КОМПАНИ“ Нови Сад, закупца локала бр. 61 и Милије Јовановић из Зрењанин, власника локала бр. 73 Трошкова у вези са тужбама није било, а настаће у виду такси за тужбене захтева када суд донесе решење. Са тужбама ће се наставити и у 2021 години;
2. Дана 17. Априла одржана је седница скупштине путем изјашњавања на даљину (електронском поштом) на предлог председника да се због пандемије, а у циљу олакшања положаја власника и закупца локала, привремено суспендује део накнада који се плаћају удружењу и то: II (НАКНАДА

ЗА ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ) и III (НАКНАДА ЗА УПРАВЉАЊЕ ЗГРАДОМ). Ова одлука је усвојена већином гласова;

3. Дурга седница Скупштине Удружења власника посебних делова пословне зграде „БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“ – Зрењанин одржана је такође путем средстава за комуникацију на даљину, где је на позив председника скупштине упућен електронском поштом 18.11.2020. године, у периоду до 23.11.2020. године, скупштина се изјаснила електронском поштом у погледу избора извођача радова на обнови фасаде зграде тако што су се власници 60 локала од укупно 94 (63,82%) гласали за понуду под редним бројем 1. фирме „N&T KOLOR“ (број понуде: 001/2020 од 11.11.2020. године) из Падине.

У Зрењанину, 24.03.2021. године

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

