

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

ЗАПИСНИК

Са седнице Скупштине власника локала / пословних простора / етажа (даље: локала) **УДРУЖЕЊА ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ**, пословне зграде „БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“ (даље: „ББЦ“), одржане дана 13.08.2018 године, са почетком у 18 часова, у хотелу Војводина у Зрењанину.

Седницу је сазвао и њом председава Драган Видаковић, председник скупштине „ББЦ“ у складу са чл. 9. – 14. Статута Удружења „ББЦ“.

ТОК СЕДНИЦЕ:

На почетку седнице председавајући је за записничара именовao Стевана Рашића из Зрењанина, ул. Насеље Бригадира Ристића 7/2, ЈМБГ: 0510974850042.

Након тога, председавајући констатује да на дан заседања скупштине у згради „ББЦ“ има регистровано укупно 94 посебна дела зграде - локала - етажа, те да су се у периоду између две седнице скупштине као власник уписао на етажи бр. 40, Вуков Стеван из Зрењанина, а потом констатује да седници присуствују следећа лица са правом гласа на седници скупштине:

СПИСАК ПРИСУТНИХ ВЛАСНИКА/КОРИСНИКА/ЗАСТУПНИКА ЕТАЖА СА ПРАВОМ ГЛАСА НА СКУПШТИНИ:

Ред. Бр.	Име и презиме и ЈМБГ власника (ПИБ и МБ за правна лица и ЈМБГ за њихово законског заступника):	Власник / корисник локала / заступник етаже – посебног дела зграде - локала бр:	Број гласова:
1	Банат филм доо Зрењанин, МБ: 08002258 ПИБ: 101162376 Које заступа Драган Видаковић, директор ЈМБГ: 2006967850026	1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 35, 41, 42, 45, 46, 47, 53, 54, 58, 59, 65, 67, 79, 80, 84, 86, 93, 94	33
2	Видаковић доо Зрењанин, МБ: 20944021, ПИБ: 108166489 Које заступа Драган Видаковић, директор ЈМБГ: 2006967850026	3, 8, 10, 11, 13, 14, 19, 20, 25, 89, 97	11
3	ДОО „КЕМЕЛ“ Зрењанин, Коче Коларова 12, МБ: 08213739, ПИБ: 100903249 које заступа Драган Видаковић, ЈМБГ: 2006967850026 по пуномоћи власника ДОО „КЕМЕЛ“ Жељко Малушића, ЈМБГ: 3010963850072	Власник етаже бр.29	1
4	НИП „ЗРЕЊАНИН“ Зрењанин	Власник етаже бр.37	1

	МБ: 20054069, ПИБ: 103926464 законски заступник - директор: Далибор Бубњевић, а заступник Рајко Петровић по овлашћењу директора, ЈМБГ: 03069644183122		1
5	Дубравка Поповић, ЈМБГ: 2209970855037, Коју по овлашћењу заступа Драган Видаковић, ЈМБГ: 2006967850026	Власник етаже бр. 43	1
6	Остојин Александар, ЈМБГ: 2307980850043, којег по овлашћењу заступа Еремић Славица, ЈМБГ: 0301964855021	Власник етаже бр.51	1
7	Јовановић Будимир, ЈМБГ: 2301961850026, кога заступа Јовановић Звонко, ЈМБГ: 2904965850027	Власник етаже бр.68	-
8	Дамјановић Дејан, ЈМБГ: 2012983850044, којег по овлашћењу заступа Драган Видаковић, ЈМБГ: 2006967850026	Власник етаже бр.69	1
9	Смиљански Биљана, ЈМБГ: 2907971855056	Власник етаже бр.74	1
10	Костић Милорад, ЈМБГ: 0804951850014	Власник етаже бр.82	-
11	Марков Горан, ЈМБГ: 0711970850051	Власник етаже бр.85	-
12	Нобиле Ђорђе, ЈМБГ: 030595285003, кога заступа по пуномоћју Ивица Симоновски, ЈМБГ:2808959850024	Власник етаже бр.75	1
13	Драган Божић, ЈМБГ: 1210961850051	Власник етажа бр. 90 и 91	2
14	Далибор Кантар, ЈМБГ: 1203979850052	Власник етаже бр. 95	1
15	Мајсторовић Димитар, ЈМБГ: 1902961850077	Власник етаже	1
16	Миомира Веселинов, ЈМБГ: 2302981855055, коју по овлашћењу заступа Бојан Веселинов, ЈМБГ: 1507979850027	Власник етаже	1
17	Мила Надрљански, ЈМБГ: 1606958845056, коју по овлашћењу заступа Бојан Васиљевић, ЈМБГ: 0401980850026	Власник етаже бр. 57	1
18	Кипер Јанос, којег по овлашћењу заступа Еремић Славица, ЈМБГ: 0301964855021	Власник етаже бр. 52	1
	УКУПНО ПРИСУТНИХ ВЛАСНИКА / КОРИСНИКА/ЗАСТУПНИКА/ГЛАСОВА:	-----	58

Председавајући констатује да седници присуствују власници (или друга лица са пуномоћјем власника) за укупно локала - етажа са правом гласа, што представља **61,7 %** од укупног броја гласова, те да су у складу са Статутом Удружења и чл. 45. Закона о становању и одржавању зграда, испуњени услови за одржавање седнице и одлучивање.

Седница је настављена тако што је председавајући подсетио све присутне чланове скупштине да су записник са претходне седнице скупштине Удружења (прве редовне у 2017. Години) одржане 11.12.2017. године сви чланови који су присуствовали оснивачкој скупштини потписали одмах по завршетку седнице и тиме се сагласили са истим, као и да је исти записник достављен и свим осталим члановима скупштине и власницима локала који имају електронску пошту.

Он је потом информисао све присутне да је предлог дневног реда доставио свим власницима у петак 10. августа, а да је предлог измене и допуне дневног реда са образложењем доставио у недељу 12. августа, па је упитао све присутне да се изјасне по питању предложеног дневног реда и његових измена и допуна. Како није било никаквих других дискусија ни примедби нити допуна предложеног дневног реда, исти је усвојен са једногласно.

ДНЕВНИ РЕД:

1. Подношење извештаја о раду председника Удружења;
2. Потврђивање одлука скупштине о отуђењу остатака старог и изради новог гелендера изгласаних путем електронског изјашњавања 20. априла 2018. године;
3. Потврђивање одлука о осигурању, обезбеђењу, чишћењу зграде и вођењу књига Удружења;
4. Разматрање предлога и усвајање одлуке о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом;
5. Презентовање предстојећих активности на замени кровне конструкције на згради ББЦ;
6. Усвајање одлуке о кућном реду;
7. Усвајање Програма одржавања зграде ББЦ у 2018. години;
8. Разматрање проблема цурења воде у локалу „АМФОРА“ вл. Смиљанић Драгомира;
9. Извештај о стању финансија скупштине удружења ББЦ и разматрање предлога и мера у вези обезбеђења финансијских средстава за функционисање скупштине;
10. Подношење извештаја надзорног одбора скупштине Удружења;
11. Усвајање одлуке о ангажовању правног заступника скупштине Удружења;
12. Презентовање могућег решења грејања и хлађења;
13. Разматрање предлога за уклањање портирске кућице са улаза
14. Разматрање понуда и предлога за брендирање зграде и Удружења;
15. Разматрање понуда за израду веб портала удружења и зграде ББЦ;
16. Презентовање предлога решења обезбеђења интернета и телефоније у згради;
НАПОМЕНА: у оквиру ове тачке биће присутан и предлагач решења и даваоц понуде, власник фирме JUNIOR SECURITY Данијел Гомбар;
17. Разно

Након усвајања дневног реда прешло се на расправљање по тачкама дневног реда.

Тачка 1.

Подношење извештаја о раду председника Удружења

По овој тачки дневног реда председник је информисао све чланове о активностима у периоду од претходне седнице скупштине одржане 11. Децембра 2017 године па до краја јула 2018. Године. Он је најпре подсетио на усвојену одлуку на предходној седници скупштине да се одобри фирми БАНАТ ФИЛМ ДОО односно њеном власнику ВИДАКОВИЋ ДОО да изведе радове на постављању вентилационог система у зграду ББЦ и његово прикључење на заједничку струју зграде.

У вези са овим, председник је упознао све присутне да су ови радови успешно изведени у приземљу зграде ББЦ и да је од краја јула месеца овај систем у функцији те изразио уверење да су то приметили сви корисници зграде, а нарочито они који имају локале у приземљу и који су без природног проветравања. Он је појаснио да овај систем константно контролисано убацује у унутрашњост локала свеж спољашњи ваздух претходно температурно припремљен, а да се из ходника извлачи загађен ваздух стварањем

подпритиска који извлачи и загађен ваздух из локала. Председник Видаковић је информисао чланове да је инвестиција у вентилациони систем у приземљу коштала укупно: 842.579,10 динара (цца 7.140€)

Да су набављена два рекуператора укупне вредности 466.033,10 (233.040,15 и 232.992,60) као и да је плаћена услуга испоруке пратећег материјала, инсталације и уградње фирме Еурометал инжењеринг у укупном износу од 376.546,00 динара, као и да су сви радови изведени према пројекту који је представљен на предходној седници скупштине. Он је подсетио и да је обећао да ће о свом трошку уградити вентилациони систем и на другим етажама зграде, али фазно с обзиром на велики износ инвестиције, план је да се наредна вентилација за наредну етажу уради следеће године.

Председник је потом информисао чланове скупштине да су маја месеца након одобрења скупштине путем електронског изјашњавања и прихватања понуде фирме Анђела декор за уградњу нове степенишне оградe, започети радови на поставци ове оградe и да су они тренутно у завршној фази. Остало је да се уради ограда у поткровној етажи и да се цела ограда офарба завршном бојом. Он је упознао присутне да је договорена вредност радова 1.786€ (у уговору: 214.320,00 динара), као и да је до сада извођачу уплаћено 153.360,00 динара. Он је изразио своје незадовољство због кашњења у извођењу радова и обећаној динамици али и упознао присутне да је Зора Такач, власник фирме Анђела декор имао два смртна случаја у породици и то најближих сродника као и да и сам има здравствених проблема. Рекао је и да је у сталном контакту са њим и да има обећање да ће сви започети послови бити завршени најкасније у наредне две недеље. У сваком случају, плаћање ће се у целости извршити тек након испуњења свих договорених радова. У вези са старом степенишном оградом, председник је рекао да је она по одобрењу скупштине продата фирми ЕКОМЕТАЛ за 22 хиљаде динара.

Након извршених инсталатерских радова на вентилацији, председник је по пређашњем одобрењу скупштине да се потом могу извести радови на набавци и уградњи нових спуштених плафона у приземљу и препакивању недостајућих спуштених плафона на осталим етажама, организовао набавку плафонских плоча од фирме ГАБИ у укупном износу од 36.482,00 динара и ангажовао фирму ЕУРО МОНТ за уградњу амстронг плоча која је ове радове извела за укупну вредност од 85.951,20 динара.

Председник је информисао присутне и да је у протеклом периоду смањен укупан дуг према БАНАТ ФИЛМ ДОО а који је преузет од пређашње Стамбене заједнице за потрошену воду у периоду од децембра 2016 године до јула 2017 године када је прикључак воде преузела регистрована СЗ са 182.699,47 смањен за 162.699,47 и сада износи још 20.000,00. У вези са обавезама које Удружење има, подсетио је и да је преостала обавеза по основу позајмица које је ВИДАКОВИЋ ДОО извршио претходне године на име финансирања инвестиционих радова на згради који су превазилазили финансијске могућности зграде односно тада регистроване стамбене заједнице, и да та обавеза износи укупно 650 хиљада динара. Истовремено, он је информисао присутне и да је са 31.07.2017. године потраживање удружења према власницима локала у згради ББЦ у укупном износу од 393.151,59 динара.

Детаљан извештај председник је послао мејлом на дан заседања скупштине, а у штампаној верзији је доставио свим присутнима пред заседање скупштине.

Након тога, позвао је присутне да се изјасне по питању извештаја и ставио на гласање његово усвајање.

Извештај председника једногласно је прихваћен.

Тачна 2.

Потврђивање одлука скупштине о отуђењу остатака старог и изради новог гелендера изгласаних путем електронског изјашњавања 20. априла 2018. године

У оквиру ове тачке дневног реда, Председник је најпре подсетио да је 20. Априла проследио електронском поштом захтев за изјашњавање чланова скупштине по питању понуде фирме „Анђела

Декор“ вл. Зорана Такача за израду нове степенишне оgrade у укупној динарској противвредности 1.786€ (у уговору: 214.320,00 динара) и прихватању понуде фирме ЕКОМЕТАЛ за откуп остатака старе оgrade у износу од 22.000,00 динара. У наредних седам дана изјаснило се позитивно 15 чланова који су носиоци права 58 гласова (власници 58 локала) од укупно 94, што представља 61,7% од укупног броја гласова. У пратећем тексту послатог мејлом, председник је рекао да ће потврду ових одлука захтевати на првој наредној седници скупштине па је из тог разлога ову тему уврстио на дневни ред ове седнице и потом замолио све присутне да се изјасне.

Скупштина је једногласно прихватила овај предлог председника и потврдила донешене одлуке.

Тачка 3.

Потврђивање одлука о осигурању, обезбеђењу, чишћењу зграде и вођењу књига Удружења

У оквиру ове тачке председник је подсетио да је уговор о основном осигурању зграде закључен са „Дунав осигурањем“ 2017. Године 15. Јула на годину дана у време када је скупштина зграде била организована као Стамбена заједница. Након формирања Удружења ББЦ и преузимања свих обавеза и права овог удружења од претходне СЗ, у јануару ове године је закључен нови уговор о осигурању удружења ББЦ са „Дунав осигурањем“ под истим условима али на период од 1. Јануара до 31.12.2018. године (укупна годишња премија: 73.891,79 динара, а подразумева основно пожарно осигурање на зграду у вредности од 196,8 мил. динара, доплатак за штете од изливања воде из сопствених инсталација до 500 хиљ. Осигурање пумпе на износ њене набавне вредности од 62 хиљаде динара и осигурање од лома стакла на осигурану суму до 105 хиљада динара). Председник је изнео да сматра и да са овим сви чланови односно власници посебних делова зграде треба да буду упознати и замолио да се по овом питању скупштина изјасни и сагласи са закљученим уговором о осигурању до краја ове године.

Скупштина је овај предлог једногласно прихватила.

Он је потом подсетио да је претходне године закључен уговор о физичко – техничком обезбеђењу зграде са фирмом JUNIOR SECURITY која ангажује као под извођача фирму за обезбеђење ПАТРОЛ 023, те да је почетком ове године тај уговор преузело удружење тако што је закључило нови уговор под истим условима (7.200,00 динара месечно за мониторинг и изласке интервентне патроле по позиву или уоченом нежељеном догађају у згради) на 2 године, па је замолио све присутне да се скупштина сагласи и са овом одлуком.

Скупштина је овај предлог једногласно прихватила.

Након овога, председник је подсетио и да је претходне године СЗ закључила уговор о чишћењу заједничких просторија у згради са фирмом СОКО СИГУРНОСТ 023 у износу од 11.500,00 динара месечно те да је након преузимања ових обавеза од стране удружења закључен нови уговор под истим условима али са удружењем. Он је замолио присутне да се изјасне по питању тога како су задовољни са овом услугом и подсетио да је овај уговор закључен на неодређено време али да се једноставно може раскинути са отказним роком од 30 дана.

Након дискусије, прихваћен је предлог председника да се скупштина сагласи са ови потписаним уговором и донетом одлуком о наставку сарадње.

У погледу књиговодствених услуга за уговор који је најпре СЗ закључила са Славицом Еремић и њеном књиговодственом агенцијом GLOBAL BOOK Видаковић је подсетио да је цена ове услуге дефинисана уговором на износ од 5.000,00 динара, али и да објективно због додатних пратећих трошкова које књиговођа има а који се односе на писма и поштанске услуге приликом слања рачуна, почев од јануара ове године сваки месец је додатно наплаћивано паушално 1 хиљада динара. Он је пренео присутнима да су ови трошкови оправдани и да треба да буду признати у оквиру услуге па је предложио да се са

Славицом Еремић закључи анекс уговора о пружању књиговодствених услуга на неодређено време и на кориговани износ са 5 на 6 хиљада динара месечно.

Овај предлог председника је једногласно прихваћен.

Председник је овлашћен да сачини изводе одлука по овој тачки као и да потврди / закључи припадајуће уговоре.

Тачка 4.

Разматрање предлога и усвајање одлуке о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом

У оквиру ове тачке, председник је најпре рекао да је она накнадно уврштена у дневни ред, након што му је скренута пажња да је неопходно усклађење са градском Одлуком о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудног управника у стамбеним и стамбено – пословним зградама на територији града Зрењанина (Сл. лист града Зрењанина, број 7. Од 22. марта 2018. године), а у складу са чланом 61. Став 7. Закона о становању и одржавању зграда којом је прописао минималне износе накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и рад принудних управника

Он је потом рекао да је предлог ове одлуке доставио мејлом дан уочи скупштине а да је уручен пред заседање свим присутнима на скупштини и да у односу на предложено има неколико измена које су направљене након прегледа и сугестије правног саветника. Најпре у самом називу одлуке уместо „прихватању“ треба да стоји „утврђивању“, јер по логици ствари одлука је резултат прихватања надлежног органа (у овом случају скупштине), а самом одлуком се утврђује висина и начин обрачуна накнаде. У том смислу, предлог је да одлука носи назив „**Одлука у утврђивању износа месечне накнаде за трошкове одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом**“ Осим тога, извршене су још две мање измене које су у достављеном тексту означене.

Председник је потом свима изнео образложење овог предлога: Усвајање одлуке о утврђивању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом је неопходно из разлога што је град Зрењанин 22.3.2018. године усвојио Одлуку о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудног управника у стамбеним и стамбено – пословним зградама на територији града Зрењанина, па је било неопходно усагласити важећу одлуку о утврђивању текућих и инвестиционих трошкова „ББЦ“-а и начина обезбеђивања средстава за њихово покривање.

Овом предложеном одлуком се практично замењује од 1. Септембра 2018. године важећа Одлука о утврђивању текућих и инвестиционих трошкова „ББЦ“-а и начина обезбеђивања средстава за њихово покривање која је усвојена 11.12.2017. године, с тим да би се по овој Одлуци по предлогу фактурисало још накнаде дефинисане другим ставом члана 6. и то крајем септембра а за трошкове који су настали у августу 2018. Године.

Предложена одлука има неколико кључних измена:

1. Предлогом одлуке раздвајају се накнаде за текуће одржавање, инвестиционо одржавање, управљање зградом и остале трошкове зграде;
2. Свим накнадама се обухватају сви посебни делови зграде – локали без обзира да ли су у функцији или не (до сада локали који су ван функције нису плаћали накнаде које се односе на текуће трошкове зграде (заједничка струја, чишћење, обезбеђење и сл.);
3. Све накнаде се фактуришу једном фактуром која се за текући месец плаћа до краја тог месеца;
4. Предложеном одлуком се предвиђа на име текућег одржавања минимални износ накнаде који је утврђен градском одлуком за зграде без лифта;

5. Предвиђена је накнада за управљање зградом (заступника удружења - управника зграде) у минимално утврђеном износу предвиђеном градском одлуком за зграде које имају више од 30 посебних делова;
6. Код инвестиционог одржавања, предлогом је предвиђено да ова накнада у згради БЕЦ буде 4 пута већа од минималне утврђене градском одлуком. Ово из разлога што је за зграде старости 20 до 30 година предвиђено минимално издвајање од свега 4,69 дин / 1м² посебног дела локала. Како у згради БЕЦ има укупно 94 локала површине 2.745м² то би значило да се у ове сврхе издваја месечно само 12.874,00 динара, односно годишње око 150 хиљада динара. За зграду која у бруту са свим заједничким просторијама има 4.000м² ово је заиста премало. Нпр. ако се има у виду да је само замена оградне на ступеништу коштала 214.320,00 динара а да је само прошле године за санирање водоводне и канализационе мреже потрошено преко 500 хиљада динара јасно је да су ово недовољни износи посебно када се има у виду да у одржавање зграде од њене изградње (1995) па до 2017. године практично ништа није улагано. Осим тога, по важећој одлуци је било предвиђено издвајање у ове сврхе од 30 дин/1м². Са предложеним четвороструким износом минимално прописане накнаде то би износило 18.76 динара што је опет значајно мање од досадашњег.
7. Предлогом одлуке локали који немају санитарни чвор не плаћају воду, они који имају имају и обавезу уградње водомера којим се мери и наплаћује њихова стварна потрошња, а заједничка потрошња која у заједничким тоалетима износи око 5 хиљада динара месечно (на бази искуства у овој години по овим ценама) је предвиђена у "ОСТАЛИМ ТРОШКОВИМА" који падају на терет свих локала. Код потрошње воде предвиђено је и да они локали који имају санитарни чвор и у функцији су а нису уградили водомер морају да плаћају паушално утврђени износ вредности рачуна који плаћају они који троше 5м³ воде месечно, и овде је предвиђен корективни фактор за такве локале који би евентуално обављали делатност која захтева већу потрошњу воде као што је фризерска.

На послетку, он је рекао и да верује да је најзначајније за све питање колико ће то сада коштати и да ли то значи поскупљење или појефтинјење досад обрачунаване накнаде?

Ако се узме досадашњи обрачун у две фактуре (400,00 дин / локалу + 30 дин/1м²) и за варијабилне трошкове (48,83 дин/1м² за јуни) и упореди са новим обрачуном у једној фактури од фиксних 1.200 динара по локалу + 18,76 динара / 1м² лако се може утврдити да ће новом одлуком за мање локале (до 15м²) доћи до мањег пораста укупне накнаде (нпр. локали од 10м² плаћаће више 199,30 динара месечно, од 12м² плаћаће више 79,16 динара месечно а сви остали локали преко 15м² плаћаће мање него што су досад плаћали. Нпр. локали од 20м² плаћаће мање 401 динар а локали од 30м² плаћаће чак 1.000 дин мање укупну месечну накнаду.

Председник је потом на видео пројектору предочио детаљнији преглед обрачунавог износа накнаде оп старој и предложеној новој одлуци у зависности од квадратуре локала:

ВЕЛИЧИНА ЛОКАЛА (м ²):	Нови износ:	Стари износ:	Пораст (%):	Пораст (дин):
10	1387.60	1,188.30	16.77%	199.30
12	1425.12	1,345.96	5.88%	79.16
15	1481.40	1,582.45	-6.39%	-101.05
18	1537.68	1,818.94	-15.46%	-281.26
20	1575.20	1,976.60	-20.31%	-401.40
30	1762.80	2,764.90	-36.24%	-1002.10
40	1950.40	3,553.20	-45.11%	-1602.80

60	2325.60	5,129.80	-54.66%	-2804.20
----	---------	----------	---------	----------

Ако се узме у целости објенат може се уочити да ће ово за зграду значити мање средстава за инвестиционо одржавање (уместо досадашњом одлуком предвиђених 88 хиљада месечно, новом одлуком се очекујем обезбеђивање 51,5 хиљада односно 36,5 хиљада динара месечно мање.

Он је на послетку подсетио и да је одлуком пређашње скупштине Стамбене заједнице приликом оснивања утврђен износ накнаде за рад управника од 250,00 динара, као и да је ова одлука потврђена одлуком скупштине удружења као накнада за рад председника – заступника удружења и зграде ББЦ, али да он тај износ за све време до сада није исплаћивао и да је сва та предвиђена сума новца остајала на рачуну ББЦ и користила се за потребе функционисања зграде. Међутим, с обзиром на обим посла и пратеће ненабројене трошкове које је тешко утврдити посебно не унапред и које углавном плаћа из властитог џепа, он сматра да треба да се утврди и плаћа износ накнаде за рад председника и то у утврђеном минималном износу од 442,00 динара по једном локалу онако како је то предвиђено као накнада за рад принудних управника као и да се у том погледу закључи уговор о делу председника са ББЦ.

Он је потом ставио на дискусију ову тачку дневног реда.

За дискусију се јавио Ивица Симоновски који је рекао да утврђени износ минималне накнаде за рад принудних управника није обавезујући и да скупштина не мора да га као таквог усвоји.

Председник је на то одговорио да је то тачно, а да је он у предлогу пошао од тога да постоји потреба за плаћањем овакве накнаде из напред изнетих разлога, а посебно из разлога што због законских обавеза и великих захтева који се постављају пред управника, што због јако великог броја посебних делова зграде (94) а што због више од 20 година небриге о згради, око зграде има јако пуно посла и обавеза, као и од предпостављене ситуације да скупштина није оформљена био би по сили закона наметнут принудни управник којег би власници посебних делова морали да плаћају у том минималном износу, а такав управник би самостално доносио све остале одлуке и сасвим сигурно не на начин на који то раде власници посебних делова који су и најзаинтересованији за судбину целе зграде. Осим тога, он је предочио свим присутнима да се у новом систему обрачуна месечна накнада за локале које имају његове фирме повећава са 55 хиљада на 81 хиљаду динара месечно, а да се највећем делу досадашњих обвезника ове накнаде она смањује на начин како је то предочено у табели.

Након дискусије председник је позвао присутне да се изјасне по предложеној одлуци.

Овај предлог председника је једногласно прихваћен и има се примењивати од 01.09.2018. године.

Председник је се овлашћује да сачини и овери одлуку и обезбеди њено спровођење.

Тачка 5.

Презентовање предстојећих активности на замени кровне конструкције на згради ББЦ

У оквиру ове тачке дневног реда, председник је упознао све присутне са тим да је ВИДАКОВИЋ ДОО као власник поткровне етаже исходовао решење о одобрењу за извођење радова на реконструкцији крова и замени кровне конструкције и покривке, те да су били планирани радови у септембру и октобру месецу ове године. Међутим, због висине инвестиције и објективних проблема у вези са финансирањем, као и због приближавања истека грађевинске сезоне, постоји могућност да се реализације ове инвестиције одложи за наредну годину. Он је унапред замолио све власнике да имају разумевања и стрпљења у погледу реализације ове инвестиције а посебно док буду трајали радови јер ће они подразумевати извођење озбиљних грађевинских радова. У вези са овим рекао је да је у току израда Плана превентивних мера градилишта као и да ће се сви радови изводити на легалан начин водећи рачуна да се не наноси штета ни власницима локала ни посетиоцима ББЦ-а.

Он је још једном подсетио колики је значај ових радова и навео пример недавно великих падавина када је у граду пало преко 80л кише по 1м² за мање од сат времена и када је због преливања олуна и недовољно доброг кровног покривача дошло до оштећења у појединим деловима зграде.

Исто тако, он је истакао да је целокупна вредност инвестиције 180 хиљ.€+ПДВ (20%) и да ће ова инвестиција знатно повећати вредност целокупног објекта.

Пошто по овом питању није било дискусије прешло се на следећу тачку дневног реда.

Тачка 6.

Усвајање одлуке о кућном реду

Председник је рекао да је ова обавеза прописана законом о становању (чл. 60).

У стамбеним и стамбено-пословним зградама општа правила кућног реда прописује јединица локалне самоуправе. У нашем случају град Зрењанин.

Правилима власника може се прописати и кућни ред зграде, који не може бити у супротности са општим правилима кућног реда који прописује јединица локалне самоуправе.

Како је за доношење правила власника по члану 17. став 3. неопходна 100% сагласност свих власника посебних делова зграде то практично значи да је тешко, или чак и немогуће усвојити посебан властити кућни ред, па једино што остаје јесте да се акцептује онај који је усвојио град Зрењанин под називом Одлука о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено - пословним зградама на територији града Зрењанина.

Како је предвиђено овом одлуком у члану 13. ова Одлука се мора видно истаћи на уласку у зграду тако да ће због величине бити постављена на стакленим вратима поред ОГЛАСНЕ ТАБЛЕ.

Сви власници посебних делова зграде су дужни да се придржавају одредби ове одлуке.

Он је напоменуо да је скупштина ББЦ утврдила радно време зграде од 08-22ч и да се оно разликује од градске одлуке, па је предложио да се одлука о радном времену ББЦ-а коригује и усагласи у складу са прописима локалне самоуправе (од 06:00 до 22:00).

Он је потом ставио на гласање овај предлог.

Сви присутни чланови су се сагласили са предложеним.

Тачка 7.

Усвајање Програма одржавања зграде ББЦ у 2018. Години

Председник је рекао да је и ова обавеза прописана законом о становању (чл. 5 тачка 9.) којом законски заступник органа за управљање зградом (у нашем случају председник удружења ББЦ) предлаже скупштини програм одржавања и стара се о његовој реализацији.

Он је потом предочио елементе програма одржавања ББЦ у овој 2018. Години и свим присутнима уручио у штампаној варијанти програм.

Након тога је уследила дискусија.

Након дискусије овај програм је једногласно прихваћен.

Тачка 8.

Разматрање проблема цурења воде у локалу „АМФОРА“ вл. Смиљанић Драгомира

У вези са овом тачком дневног реда, председник је упознао присутне са проблемом који има Смиљанић Драгомир власник посебног дела зграде бр. 49 у вези са цурењем водоводне вертикалне цеви која пролази кроз његов локал и која цури у његовом санитарном чвору. Смиљанић му се обратио мејлом и тражио да ББЦ одклони штету и изведе неопходне радове како би се овај проблем отклонио.

У вези са тим, председник је рекао да према пројектној документацији и етажном елаборату за локале у средишњем делу ББЦ-а (међу којима је и АМФОРА) није предвиђена водоводна и канализациона инсталација, те да је очито да та вертикала која повезује АМФОРУ, ГОНДОЛУ са другим спратом и фризерским салоном Лејла није легално изведена и да је највероватније израђена самоиницијативно од стране тих власника. Он је потом свима показао како изгледа тај део етажног елабората и грађевинског пројекта.

Осим тога, председник је нагласио и да Смиљанић не поштује обавезе према ББЦ-у и да је његов тренутни дуг према ББЦ-у (закључно са 31.07.2018. године) 42.114,54 а да је у овој години уплатио свега 8.449,67 па се поставља питање и у том погледу да ли има смисла да ББЦ финансира потребе и оштећења код власника који не поштују своје обавезе према ББЦ-у.

Осим тога, он је информисао присутне да је упутио мајстора Такача да сними проблем и да сачини понуду што је овај и учинио, те да би замена постојеће вертикале (што је једино право решење) износила **50.490,00** динара што представља износ већи од дуга који Смиљанић има према ББЦ-у.

Након овог излагања, председник је замолио присутне да се изјасне по овом питању.

Смиљански Биљана је рекла да у њеном локалу постоји санитарни чвор од како је она у њему (почев од 2.000 те године), а Далибор Кантар је рекао да би проблем требало некако решити без обзира да ли би решавање проблема платила скупштина ББЦ или они као власници које повезује та вертикала.

Након дискусије закључено је следеће: Удружење прихвата да уради санацију водоводне вертикале која је узрочник настанка проблема, под условом да Смиљанић измири своје (дospelе) обавезе према Удружењу и да се укључи у рад скупштине и настави са уредним измиривањем својих обавеза, или да сам (сопственим средствима) одклони проблем, а да за износ утрошених средстава умањи сопствени дуг према Удружењу (компензација).

Тачка 9.

Извештај о стању финансија скупштине удружења ББЦ и разматрање предлога и мера у вези обезбеђења финансијских средстава за функционисање скупштине

У вези са овом тачком дневног реда, председник је рекао да се са стањем финансија могу упознати у извештају председника који им је достављен. Из извештаја се види да је ББЦ ликвидан али и да има великих обавеза те да има и великих потраживања од несавесних власника и корисника посебних делова зграде – локала те да у том смислу је до сада био став да се делује превентивно и опомињањем дужника. Неки су на то реаговали, али неки и не и поред више опомена, те да је једино преостало да се покрену тужбени поступци што је избегавао што због висине трошкова а што на послетку и због изабраног адвоката Гавранића који је одустао од ангажмана. Због тога је предложио да се одмах пређе на тачку 11. Дневног реда и позвао скупштину да усвоји нову одлуку о ангажовању правног заступника ББЦ којом се даје председнику овлашћење да самостално изабере адвоката који ће заступати ББЦ у тужбеним стварима али са ограничењем да адвокат не наплаћује своје трошкове од ББЦ-а већ искључиво од наплате накнаде својих трошкова у добијеним споровима.

Он је позвао присутне да се изјасне о предлогу ове одлуке.

Сви присутни су једногласно прихватили овај предлог одлуке и овластили председника да изабере адвоката, закључи са њим уговор под наведеним условима и покрене тужбе против дужника.

Дат је предлог да се од Друштва осигурања прикупе понуде за осигурање других врста ризика и да припреми материјал за наредну седницу.

Тачка 10.

Подношење извештаја надзорног одбора скупштине Удружења

Председник је подсетио да је оснивањем удружења и његовим Статутом поред председника установљен као орган удружења и Надзорни одбор кога чине: Драган Божић, Рајко Петровић и Далибор Кантар. Он је потом позвао члана надзорног одбора да поднесе извештај скупштини у вези са увидом у документацију ББЦ-а и његово пословање.

Чланови надзорног одбора, Драган Божић, Рајко Петровић и Далибор Кантар су изјавили да немају примедби на управљање и пословање Удружења, а Драган Божић је информисао присутне да је имао увид у пословање скупштине ББЦ и пратећу документацију и да као дугогодишњи стечајни управник са искуством није наишао ни на једну примедбу у вези исправношћу пословања.

Након овога, председник је ставио на гласање извештај надзорног одбора.

Овај извештај је скупштина једногласно прихватила.

Тачка 11.

Усвајање одлуке о ангажовању правног заступника скупштине Удружења

Пошто се по овом питању расправљало у оквиру тачке 9. Дневног реда, председник је предложио да се пређе на следећу тачку дневног реда што је једногласно и прихваћено.

Тачка 12.

Презентовање могућег решења грејања и хлађења

Председник је упознао присутне са могућим решењем грејања и хлађења објекта. Он је подсетио да је то решење већ представљено на скупштини 11. децембра 2017, год. као и пројекат који је елаборирао инж. Мирко Стојчић.

Суштина овог решења је уградња топлотне пумпе ваздух – вода и припадајуће инсталације којом би се омогућио сваком локалу да се прикључи на тај систем.

У суштини, он је рекао да је ВИДАКОВИЋ ДОО спреман да финансира у заједничком подухвату о свом трошку набавку и уградњу топлотне пумпе што по једној спратној етажи износи цца 10.000€ а да власници посебних делова о свом трошку финансирају набавку и уградњу „fan-coil“ уређаја за своје локале што кошта цца 500€ а по једном локалу а који би се прикључили на разводни систем и топлотну пумпу од ВИДАКОВИЋ ДОО који би онда испоручивао топлотну и расхладну енергију током целе године и бринуо о свом трошку о функционисању и одржавању топлотне пумпе која би била и прикључена на његов струјни вод.

Видаковић је упознао присутне да би очекивана цена коштања испоручене енергије у виду коришћења развода за обезбеђење грејања и хлађења била везана за цену струју и да би по прорачунима та цена у овом моменту била 75 дин + ПДВ (20%) по једном м² простора који се греје / хлади.

Он је потом затражио од скупштине сагласност да његова фирма ВИДАКОВИЋ ДОО угради топлотну пумпу и разводни систем у приземљу о свом трошку, а да потом омогући онима који желе и набаве „fan coil“ да преко ВИДАКОВИЋ ДОО обезбеде грејање и расхлађивање својих локала.

Ова одлука је једногласно прихваћена, а председник је задужен да је спроведе тако што ће сачинити извод одлуке и предузети све друге радње укључујући и закључење адекватног уговора како би се ово и реализовало.

Након овога, председник је ставио предлог на гласање.

Овај предлог је скупштина једногласно прихватила.

Тачка 13.

Разматрање предлога за уклањање портирске кућице са улаза

Председник је упознао присутне да се о овом питању разговарало и на претходним седницама скупштине али да није донет коначан став.

Његово мишљење је да би уклањање кућице изазвало одређени трошак, али да би допринело да улазни хол изгледа знатно лепше и комфорније и да у том смислу и сам има дилему да ли је то потребно или не па је позвао присутне да се изјасне по овом питању.

Након дискусије донет је јединствен закључак да кућицу треба уклонити, а председнику је дата сагласност да реализује ову одлуку у складу са финансијским могућностима и приоритетима у реализацији активности на одржавању у згради.

Тачка 14.

Разматрање понуда и предлога за брендирање зграде и Удружења

По овом питању се такође разговарало на претходним седницама, а председник је добио задатак да обезбеди нове понуде и предлоге.

Он је потом предочио два решења од ДИГИНЕТА и ДИМАНО СТУДИЈА и њихове понуде. Након разматрања, скупштина се изјасила за решење ДИМАНО СТУДИЈА а цена коштања израде овог решења је 15 хиљада динара + ПДВ.

Овај предлог је скупштина једногласно прихватила. Председник је овлашћен да реализује ову одлуку.

Председник је потом у вези са предлогом израде табле која би се поставила на улазу у зграду и на којој би били означени сви локали који су у раду у згради ББЦ, рекао да има понуду такође од ДИМАНО СТУДИЈА и предочио да је она 16.100,00 + ПДВ

Након дискусије закључено је треба поставити рекламу и то у предпростору улазног дела (ветробрански простор) са десне стране. Такође да би се извршила поставка на предвиђеном месту, потребно је уклонити постојећу инсталацију грејања (радијатор и цеви) и за то се даје неопходна сагласност. Након разматрања ове понуде и она је једногласно прихваћена укључујући и одобрење да се уклони радијаторска инсталација у ветробранском простору.

Председник је овлашћен да реализује и ову одлуку.

У вези са могућим решењем леве стране улаза, предложио је да његова фирма донира један „сити лајт бокс“ који би се поставио на левом зиду од улаза и који би могао да служи као рекламни пано за изнајмљивање трећим лицима уз накнаду што би представљао приход ББЦ-а или за рекламирање самог ББЦ-а.

Овај предлог је једногласно прихваћен и дата је сагласност председнику да реализује овај предлог.

Тачка 15.

Разматрање понуда за израду веб портала удружења и зграде ББЦ

У оквиру ове тачке, председник је информисао да је узео понуде за израду веб портала и то до ДИМАНО СТУДИЈА и од ONE STOP MARKETING агенције и предочио је како изгледају те понуде.

Након разматрања предлога закључено је да у овом моменту ББЦ нема потребе за оваквим видом маркетиншких активности, али да ће за тим вероватно у будућности бити потребе, па ће се онда и разматрати.

Тачка 16.

Презентовање предлога решења обезбеђења интернета и телефоније у згради

У оквиру ове тачке, председник је информисао присутне да је добио предлог за зграду ББЦ од фирме JUNIOR SECURITY са којом имамо закључен уговор о мониторингу и обезбеђењу зграде, да у зграду ББЦ о свом трошку постави сву инсталацију за телефонију и интернет у заједничким просторијама – ходницима (изнад спуштених плафона), да је доведе до сваког локала и да омогући свима који су заинтересовани да обезбеде прикључак за телефон и интернет преко ове фирме и то под условима истим или бољим од оператера који пружају ове услуге тренутно на тржишту.

На састанак је требало да дође и власник ове фирме Данијел Гомбар, али због изненадне спречености није био у могућности.

Председник је предложио да се скупштина изјасни о томе да се председнику да овлашћење да у оквиру ограничења да зграду ББЦ уградња те инсталације не кошта ништа и да цена коштања прикључавања и коришћења интернета и телефоније неће бити скупља од других понуђача – оператера на тржишту те да у овом смислу може предузети неопходне радње укључујући и закључење евентуалног уговора или потписивање реверса о преузимању инсталација без накнаде да то може и учинити.

Овај предлог је једногласно прихваћен.

Тачка 17.

Разно

У оквиру ове тачке, није било дискусије.

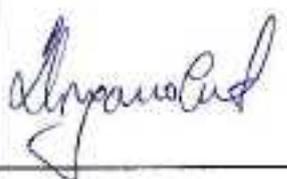
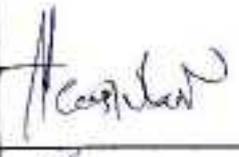
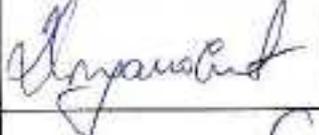
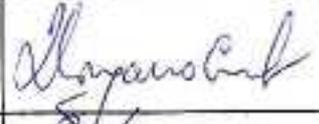
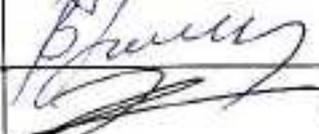
Овлашћује се председник скупштине стамбене заједнице у Јеврејској 3, Зрењанин да сачини изводе одлука које је скупштина усвојила на данашњој седници, да их потпише и овери и да предузме све неопходне радње како би се донете одлуке реализовале.

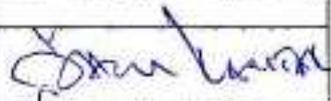
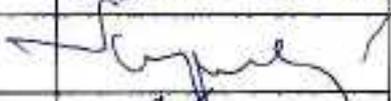
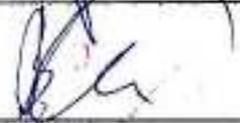
Седница је завршена у 20,30 часова.

У Зрењанину, дана 13.08.2018. год.

Записник је водио и сачинио: Стеван Рашић из Зрењанина, ул. Насеље Бригадира Ристића 7/2, ЈМБГ: 0510974850042

Својим потписима, доле потписани потврђују горе наведене одлуке скупштине и сагласни су са сачињеним записником:

Ред. Бр.	Име и презиме и ЈМБГ власника (ПИБ и МБ за правна лица и ЈМБГ за њихово законског заступника):	Власник / корисник лакала / заступник етажe – посебног дела зграде - лакала бр:	Потпис:
1	Банат филм доо Зрењанин, МБ: 08002258 ПИБ: 101162376 Које заступа Драган Видаковић, директор ЈМБГ: 2006967850026	1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 35, 41, 42, 45, 46, 47, 53, 54, 58, 59, 65, 67, 79, 80, 84, 86, 93, 94	
2	Видаковић доо Зрењанин, МБ: 20944021, ПИБ: 108166489 Које заступа Драган Видаковић, директор ЈМБГ: 2006967850026	3, 8, 10, 11, 13, 14, 19, 20, 25, 89, 97	
3	ДОО „КЕМЕЛ“ Зрењанин, Коче Коларова 12, МБ: 08213739, ПИБ: 100903249 које заступа Драган Видаковић, ЈМБГ: 2006967850026 по пуномоћи власника ДОО „КЕМЕЛ“	Власник етажe бр.29	
4	НИП „ЗРЕЊАНИН“ Зрењанин МБ: 20054069, ПИБ: 103926464 законски заступник - директор: Далибор Бубњевић, а заступник Рајко Петровић по овлашћењу директора, ЈМБГ: 03069644183122	Власник етажe бр.37	
5	Дубравка Поповић, ЈМБГ: 2209970855037, Коју по овлашћењу заступа Драган Видаковић, ЈМБГ: 2006967850026	Власник етажe бр. 43	
6	Остојин Александар, ЈМБГ: 2307980850043, којег по овлашћењу заступа Еремић Славица, ЈМБГ: 0301964855021	Власник етажe бр.51	
7	Дамјановић Дејан, ЈМБГ: 2012983850044, којег по овлашћењу заступа Драган Видаковић, ЈМБГ: 2006967850026	Власник етажe бр.69	
8	Смиљански Биљана, ЈМБГ: 2907971855056	Власник етажe бр.74	
9	Нобиле Ђорђе, ЈМБГ: 030595285003, кога заступа по пуномоћју Ивица Симоновски, ЈМБГ:2808959850024	Власник етажe бр.75	
10	Војводић Ново, ЈМБГ: 2001958850046 Кога заступа: Драган Божић, ЈМБГ:	Власник етажe бр. 90 и 91	

	1210961850051		
11	Далибор Кантар	Власник етаже	
12	Мајсторовић Дмитар	Власник етаже	
13	Миомира Веселинов, ЈМБГ: 2302981855055, који по овлашћењу заступа Бојан Веселинов, ЈМБГ: 1507979850027	Власник етаже	
14	Мила Надрљански, ЈМБГ: 1606958845056, коју по овлашћењу заступа Бојан Васиљевић, ЈМБГ: 0401980850026	Власник етаже	
15	Кипер Јанош, којег по овлашћењу заступа Еремић Славица, ЈМБГ: 0301964855021	Власник етаже	