

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 20.12.2019 године, са почетком у 13 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 власници уписали: на етажи бр. 36 Новица Стојановић, на етажи бр. 40, Вуков Стеван из Зрењанина, на етажи бр. 56 Град Зрењанин, на етажи бр. 64 БАНАТ ФИЛМ ДОО (купио локал од Њагрин Владимира), на етажи бр. 73 Милија Јовановић, на етажама бр. 75 и 77 Станко илић, на етажи бр. 86 Зоран Бачић, 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, 64, 65, 67, 79, 80, 84, 86, 93, 94	34
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 директора ДОО „КЕМЕЛ“ Ренате Грбушић,	Власник етаже бр.29	1

	ЈМБГ: 2301970855014		
4	НИП „ЗРЕЊАНИН“ Зрењанин МБ: 20054069, ПИБ: 103926464 законски заступник - директор: Далибор Бубњевић, а заступник Рајко Петровић по овлашћењу директора, ЈМБГ: 03069644183122	Власник етаже бр.37	1
5	Дубравка Поповић, ЈМБГ: 2209970855037,	Власник етаже бр. 43	1
6	Јовановић Будимир, ЈМБГ: 2301961850026, кога заступа Јовановић Звонко, ЈМБГ: 2904965850027	Власник етаже бр.68	1
7	Смиљански Биљана, ЈМБГ: 2907971855056	Власник етаже бр.74	1
8	Марков Горан, ЈМБГ: 0711970850051	Власник етаже бр.85	1
9	Драган Божић, ЈМБГ: 1210961850051	Власник етажа бр. 90 и 91	1
10	Далибор Кантар, ЈМБГ: 1203979850052	Власник етаже бр. 95	1
11	Град Зрењанин, представник испред ГСА, Давор Кордин ЈМБГ: 0806977850023	Власник етаже.56	1
12	Станко Илић, власник	Власник етажа: 75 и 77	2
	УКУПНО ПРИСУТНИХ ВЛАСНИКА / КОРИСНИКА/ЗАСТУПНИКА/ГЛАСОВА:	---	55

Председавајући констатује да седници присуствују власници (или друга лица са пуномоћјем власника) за укупно 56 локала - етажа са правом гласа, што представља **59.6 %** 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 (друге редовне у 2018. години) одржане **26.12.2018.** године сви чланови који су присуствовали тој седници скупштине потписали одмах по завршетку седнице и тиме се сагласили са истим, да је исти записник достављен и свим осталим члановима скупштине и власницима локала који имају електронску пошту, а да је копија записника постављена и на огласној табли у улазном ходнику зграде "ББЦ".

Он је потом информисао све присутне да је предлог дневног реда доставио свим власницима у уторак 17. децембра, 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 председника Удружења о обављеним пословима и изведеним радовима у периоду од претходне скупштине;
2. Извештај о стању финансија скупштине удружења ББЦ;
3. Подношење извештаја надзорног одбора скупштине Удружења;
4. Информисање чланова о изведеним радовима на вентилационом систему и презентовање понуде за грејање и хлађење локала на првом спрату зграде ББЦ;

5. Информисање чланова у вези са избором новог правног заступника, адв. Миленка Дуловића и покренутим процесима против дужника скупштине „ББЦ“;
6. Усвајање Програма одржавања зграде за 2020. годину;
7. Разно

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

#### Тачка 1.

##### Подношење извештаја председника Удружења о обављеним пословима и изведеним радовима у периоду од претходне скупштине

По овој тачки дневног реда председник је информисао све чланове о активностима у периоду од претходне седнице скупштине одржане 26.децембра 2019. године па до одржавања ове седнице. Он је рекао да је детаљан извештај послао мејлом пре заседања скупштине, да је исти у штампаној форми доступан код књиговође Славице Еремић, као и да је свим учесницима седнице скупштине обезбеђен штампани примерак на самој седници, а потом и усмено појаснио свим присутнима детаље тог извештаја. Председник је подсетио чланове скупштине да је пре годину дана закључен уговор о одржавању зграде са „АЛФА ОДРЖАВАЊЕМ“ и његовим власником и извршиоцем посла Граовац Радославом који и представља особу за контакт и пријављивање свих врста штета. Он је истакао да је АЛФА ОДРЖАВАЊЕ ангажовано на активностима на одржавању зграде, односно њених заједничких делова, и подсетио шта то подразумева:

- 1) хитне интервенције,
- 2) текуће одржавање и
- 3) инвестиционо одржавање.

Уговором је утврђен паушални износ од **15.640,00** динара али само за текуће одржавање које подразумева све радове који се предузимају у заједничким просторијама зграде, ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграда на задовољавајућем нивоу употребљивости, што подразумева и следеће:

- Одржавање постојеће електричне инсталације;
- Одржавање постојеће браварије;
- Замена постојећих облога плафона;
- Одржавање постојећег система вентилације (контрола исправности и функционалности система, подешавање задатих параметара и ситне интервенције);
- Одржавање инсталације водовода и канализације;
- Обилазак (једном месечно) заједничких делова терасе и крова са чишћењем олучних хоризонтала и кишних одвода;
- Кречење (1 годишње) заједничких просторија (у белу боју);
- Редовно(месечно) очитавање потрошње воде на секундарним бројилима (водомери у локалима корисника) и достављање извештаја одговорном лицу

За све остале послове који се сматрају хитним интервенцијама и инвестиционим одржавањем, АЛФА ОДРЖАВАЊЕ је договорено да буде ангажовано према потреби и то по цени од 600,00 динара / сату ангажовања.

По овој цени је уговором предвиђена и обавеза АЛФА ОДРЖАВАЊА да пружа услуге свим власницима и закупцима локала у згради ББЦ који имају потребе за интервенцијама у њиховим локалима што није обухваћено овим уговором са зградом ББЦ.

Видаковић је потом истакао да за првих 11 месеци у 2019 години није било никаквог ванредног ангажовања АЛФА ОДРЖАВАЊА па ни трошкова у том погледу. АЛФА ОДРЖАВАЊЕ је у складу са уговорном обавезом и окретило комплетне заједничке просторије у згради и редовно обављало послове на текућем одржавању: замена сијалица, мање поправке ел инсталација, олука, браварије и сл.

Он је потом упитао присутне да ли они имају коментара или примедби на ангажман АЛФА ОДРЖАВАЊА. За реч се јавио Драган Божић и рекао да је задовољан ангажовањем АЛФА одржавања, али да би требало ступити у контакт са фирмом ХКС која се такође бави одржавањем, као сугестију за будуће време.

Видаковић је подсетио да је на прошлој седници скупштине донета одлука да се закључи уговор са HARD OFFICE-ом у погледу коришћења софтвера за вођење пословања зграда али да ово није реализовано из разлога што се испоставило да не одговара у овом тренутку нашим потребама. Он је упознао присутне и да је са Славицом Еремић, књиговођом, заједно преговарао и са још неким фирмама које имају програме за вођење зграда (АБЦ СОФТ, ФЕНИКС) али да ни они нису достигли ниво који би задовољио наше потребе па се одлучило да се у том погледу сачека док се на тржишту не појаве адекватнија решења.

Поред овога, председник је информисао чланове скупштине да није одрађен ни задатак по питању израде web портала зграде ББЦ који је договорен и на претходној седници скупштине одобрен и да ће се овај посао урадити у наредној години. Он је рекао да је дао налог Диману студију да се сачини предлог решења и да се започне са изработом али и нагласио да то није хитног карактера па је Димано студио то очито тако и схватио. Ипак, верује да ће то бити урађено у наредних неколико месеци.

Видаковић је информисао све присутне и о разлозима за одлагање извођења радова на реконструкцији кровне конструкције.

Председник је позвао и све они који то нису искористили да истакну своје фирме на табли са ознакама локала у улазном холу. Он је подсетио и на то да је одлуком скупштине на последњој седници прошле године договорено да ће се о трошку скупштине ББЦ штампати у ДИМАНО студију налепнице са називом фирме за потребе оглашавања на табли. Он је позвао све који то нису искористили да се обрате Димано студију који се налази у локалу бр. 42. у згради ББЦ. Ово из разлога што прегледна табла са свим активним локалима доприноси и томе да посетиоци у згради лакше проналазе онога кога траже али и доприноси подизању имиџа целе зграде и њене вредности.

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

## **Тачка 2.**

### **Извештај о стању финансија скупштине удружења ББЦ**

У оквиру ове тачке дневног реда, Председник је упознао присутне да на дан 17. децембар на текућем рачуну удружења има 309.685,20 динара, али и да удружење нема доспелих а неплаћених обавеза изузев обавезе накнаде за рад председника на пословима управника зграде. Међутим, са јучерашњим даном исплаћене су и председнику накнаде до закључно са 30. јуном 2019. године. На дан 30.11.2019. године по картицама задужења, Удружење има доспела потраживања у износу од 1.028.326,45 динара. Он је у вези са наплатом ових потраживања рекао и да су слате преко адвоката опомене, да је доста њих након тога реаговало и исплатило своје обавезе, а да је осталима дата шанса до Нове године да испуне своје обавезе, а након тога ће бити покренути судски спорови.

Он је посебно истакао да је и финансијски део извештаја обухваћен његовим Извештајем о раду поменутих у претходној тачки и свима достављен у електронској форми.  
Након тога, председник је позвао присутне да се изјасне о прихватању овог финансијског извештаја.  
Извештај председника једногласно је прихваћен.

### **Тачка 3.**

#### **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 у наредном периоду треба обратити пажњу на велико учешће ненаплаћених потраживања и да треба на томе порадити, како не би дошло до застарелости предмета.

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

Овај извештај је скупштина једногласно прихватила.

### **Тачка 4.**

#### **Информисање чланова о изведеним радовима на вентилационом систему и презентовање понуде за грејање и хлађење локала на првом спрату зграде ББЦ**

У оквиру ове тачке је подсетио све присутне да је његова фирма БАНАТ ФИЛМ ДОО преузела на себе обавезу да изради нови вентилациони систем и да ту обавезу испуњава фазно, да је прошле године урађена инсталација вентилационог система у приземљу, а да је ове године то урађено и на првом спрату. Радови су још у току а њихов завршетак се очекује до Нове године када ће вентилациони систем и бити пуштен у рад. Што се тиче расхладно грејног система, ову инвестицију спроводи по одлуци и одобрењу скупштине ББЦ његова фирма ВИДАКОВИЋ ДОО која се обавезала да омогући свима који то желе да се прикључе на систем топлотних пумпи. Он је потом предочио понуду Еурометал ИНЖЕЊЕРИНГ-а по којој је цена за опрему и уградњу по локалима 62.200,00 динара. Он је позвао све који су заинтересовани да се прикључе и користе овај систем да му се обрате ради закључења уговора о коришћењу система. Предочио је и пример уговора који је закључен са КЕМЕЛ ДОО за локал у приземљу.

### **Тачка 5.**

#### **Информисање чланова у вези са избором новог правног заступника, адв. Миленка Дуловића и покренутим процесима против дужника скупштине „ББЦ“**

У оквиру ове тачке дневног реда, председник је упознао све присутне да је одлучио да закључи нови уговор о правном заступању са адв. Миланком Дуловићем из разлога што адв. Милан Битевић није више ангажован у адвокатској канцеларији Славка Живе и своје пословне активности има у Новом Саду, а да је већ раније предочио да настоји да за све потребе које ББЦ има ангажује превасходно људе који имају локале и раде у згради ББЦ. Са адв. Дуловићем је постигнут договор пре месец дана и сада заједнички

радимо на састављању опомена дужницима за измирење доспелих обавеза и припремају се тужбе за оне који се не одазову на опомене.

#### **Тачка 6.**

##### **Усвајање Програма одржавања зграде за 2020. годину**

Председник је упознао присутне да је сачинио предлог Програма одржавања зграде за 2020. Годину и да га је свим члановима доставио електронском поштом, а у штампаној верзији и доставио свим присутнима на седници.

Он је потом ставио на дискусију овај предлог.

Након дискусије, председник је ставио на гласање предлог Програма одржавања зграде у 2020. години.

Овај предлог Програма је једногласно прихваћен.

#### **Тачка 7.**

##### **Разно**

У оквиру ове тачке дневног реда власник локала бр. 90 и 91 Драган Божић је затражио сагласност Скупштине за отварање прозора у тоалету свог локала - бр.90, јер за то постоји техничка могућност.

Након изјашњавања, донета је једногласна одлука да се да сагласност власнику локала за отварање прозора на забату зграде (поглед према крову зграде „Балкан“), у складу са потребама локала, уз обавезу прибављања сагласности и надлежних институција.

Такође, председнику је поверен задатак да ли су сви локали (етаже) ну згради обележени (нумерисани).

Далибор Кантар је предложио да се на огласној табли истанину телефони свих ангажованих лица на одржавању, чишћењу и обезбеђењу зграде. Осим тога, Далибор је предложио да председник обезбеди понуду за уградњу аларма и обезбеђење појединачних локала од овлашћене фирме.

У оквиру ове тачке, председник је упознао и присутне са пљачком која је извршена пре неколико месеци у којој су опљачкане извесне ствари и новац у неколико локала на првом спрату међу којима је био и адв. Александар Остојин и књиговођа Славица Еремић. Пљачка је извршена у оквиру радног времена када је зграда била откључана. Увидом у камере и снимке, констатован је изглед лопова, али пошто није у евиденцији полиције није могао бити препознат. У вези са овим, Видаковић је подсетио да уговор са JUNIOR SECURITY о мониторингу видео надзора и обезбеђењу ПАТРОЛ 023 подразумева да се врши дојава када се неовлашћено улази у заједничке просторије зграде (а не појединачне локале који нису покривени овим уговором) и да се том приликом обавештава интервентна јединица ПАТРОЛА да интервенише. Он је упозорио да сви власници локала морају да обезбеде своје локале баш као што и власници станова морају да обезбеђују свако свој стан. Исто тако, да морају бити свесни да је потребно и да осигурају своје ствари у локалимa јер то није обухваћено осигурањем зграде од основних ризика (противпожарно осигурање и од изливања воде и канализације из сопствених инсталација). У вези са искуством које је стечено овим случајем пљачке, закључио је и да у згради ББЦ постоје само 4 камере које покривају улаз и ходнике уз степениште и да би у овом погледу могло да се размисли о набавци додатних камера које би боље покриле простор у згради.

Овај предлог је једногласно прихваћен.

Како више није било дискусије, закључује се седница скупштине.

Овлашћује се председник скупштине „ББЦ“ 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 14,45 часова.

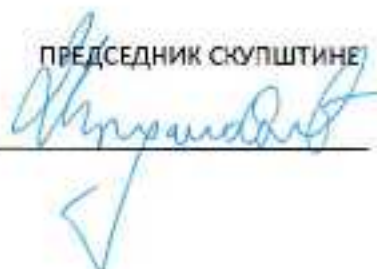
У Зрењанину, дана 20.12.2019. год.

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


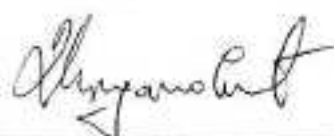
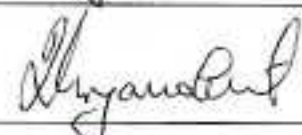



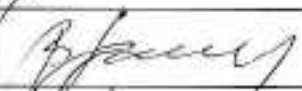

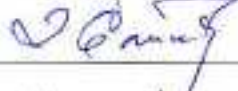

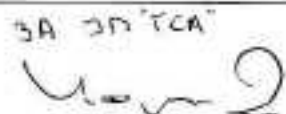
ЗАПИСНИЧАР



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ



Својим потписима, доле потписани потврђују горе наведена 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, 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, 64, 65, 67, 79, 80, 84, 86, 93, 94	
2	Видаковић доо Зрењанин, 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,	Власник етажe бр.29	
4	НИП „ЗРЕЊАНИН“ Зрењанин МБ: 20054069, ПИБ: 103926464 заступник Рајко Петровић по овлашћењу директора, ЈМБГ: 03069644183122	Власник етажe бр.37	
5	Дубравка Поповић, ЈМБГ: 2209970855037,	Власник етажe бр. 43	
6	Јовановић Будимир, ЈМБГ: 2301961850026, кога заступа Јовановић Звонко, ЈМБГ: 2904965850027	Власник етажe бр.68	
7	Смиљански Биљана, ЈМБГ: 2907971855056	Власник етажe бр.74	
8	Марков Горан, ЈМБГ: 0711970850051	Власник етажe бр.85	
9	Драган Божић, ЈМБГ: 1210961850051	Вл. етажa бр. 90 и 91	
10	Далибор Кантар, ЈМБГ: 1203979850052	Власник етажe бр. 95	
11	Представник ГСА, Давор Кордин	Власник етажe.56	ЗА ГСА 
12	Станко Илић, власник	Власник етажa: 75 и 77	