

ИЗВЕШТАЈ О РАДУ 2021.

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 2021. годину.

2021. година ће остати упамћена по суочавању са корона вирусом као злом са којим ћемо морати да научимо да живимо.

Прва редовна седница скупштине удружења ББЦ-а у 2021. години је такође (као и претходна) одржана путем средстава електронске комуникације („*on – line*“ путем сервиса *google meet*) и то 29. марта, а чланови који нису присуствовали седници на овај начин, изјашњавали су се по питањима које је разматрала скупштина путем електронске комуникације (електронском поштом). Усвојене су важне одлуке по питању уклањања бесправно постављених предмета на згради и у унутрашњим заједничким просторијама (ходницима) као и одлука о набавци и уградњи светлећих реклама и табле за истицање фирми које послују у згради ББЦ. На овој седници скупштине је прихваћена и значајна корекција цене услуге чишћења заједничких просторија коју нам фирма СОКО СИГУРНОСТ пружа од 2017 године, са 11.500,00 динара месечно, односно 240,00 динара по радном сату на 370,00 динара по радном сату, односно 17.760,00 динара месечно.

Већина оних власника локала који су имали бесправно постављене рекламе, табле за истицање фирми и спољне јединице расхладних уређаја су то и учинили на чему им изражавам захвалност, а посебно Славици Еремић, Биљани Смиљански, Дуњи Димић, Александру Остојин, Ивици Симоновском и Дејану Дамјановић који су морали измештати спољне јединице расхладних уређаја. Међутим, остаје и даље проблем са још двоје власника Павелом Ђурчоком и Миомиром Веселинов који су се оглушили на ову одлуку и поред више упозорења и против којих ћемо, нажалост, морати да покренемо законом предвиђени поступак уклањања.

Оно што је најзначајније у 2021. години јесте то што су у потпуности, квалитетно и у року (крајем марта и почетком априла) изведени сви радови на реконструкцији фасаде зграде и набавци и уградњи светлеће рекламе као и табле за истицање фирми на улазу што је уз просветљени пано и заштитни лого зграде постављен у ходнику између приземља и првог спрата, допринело сасвим новом изгледу зграде.

Поред овога, ове године смо покренули и интернет презентацију зграде „БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“ и нашег удружења које управља зградом и на тај начин такође допринели већој видљивости онога што смо урадили, а уједно и значајно унапредили комуникацију како између власника и корисника локала тако и са спољним светом који је заинтересован или би могао бити заинтересован за услуге коју им наша зграда односно власници и корисници локала у њој могу пружити.

Од изузетног значаја је и то што је након више интервенција и упорног инсистирања решен велики вишегодишњи проблем са ЕПС-ом у вези са обезбеђењем доводног вода струје за зграду ББЦ којим је напак омогућено свим оним власницима локала у згради ББЦ који нису до сада обезбедили прикључак на струју да то сада несметано могу да учине. Осим тога, створени су услови да се зграда ББЦ „откачи“ са

трафо станице у суседној згради бивше „Исхране“ како би се елиминисао велики ризик и проблем у случајевима нестајања струје. Према нашим сазнањима, ЕПС је већ започео са овим поступком.

Вредно је истаћи и то да је наше удружење по први пут покренуло два судска спора против дужника од којих је један успешно окончан и извршена наплата, а други спор је још увек у току, али са великим изгледом на успешно окончање као и први.

Кад се све узме у обзир, може се закључити да је и у 2021. години обезбеђено нормално и стабилно функционисање зграде и да је протекла година добро искоришћена за даље унапређење како њеног изгледа, тако и функционалности што је приближава зацртаном циљу да се зграда ББЦ после вишедеценијске небриге и запуштености претвори у један озбиљан и савремен пословни центар достојан услова рада у 21. веку.

Сви ови напори су резултирали и тиме да имамо све више купопродајних трансакција у згради као и да се повећава број купаца и корисника локала у згради.

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 14,348.00 динара. Осим тога, извршена је и мања интервенција у тоалету на другом спрату за шта је утрошено у ПИНКУ 1.380,00 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“. Због оштећења приликом коришћења, замењене су две канте за смеће са новим за шта је у ПИНК-у потрошено укупно 6.200,00 динара;
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. Овде треба нагласити и то да је због увођења вентилационог система на првом спрату зграде, дошло до повећања просечне месечне потрошње струје у згради са 10-12 хиљада на 16-18 хиљада динара.

ВАНРЕДНИ РАДОВИ И ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ:

Приликом извођења радова на реконструкцији фасаде закључено је да би било добро пре поставке демита поставити цевну инсталацију за одвођење конденза за евентуално, у будућности постављање спољних јединица расхладних уређаја (како се накнадно неби раскопавала и уништавала фасада), па је у том смислу ангажовано АЛФА ОДРЖАВАЊЕ који је у склопу својих редовних активности поставио ту инсталацију на фасади зграде за шта је у ПИНК-у утрошено (на материјал) укупно 11.070,00 динара.

Других ванредних радова и хитних интервенција није било, али је вредно истаћи да је након две провале у локале у току радног времена ББЦ прошле, 2020. године, и након што је у сарадњи са ЈУНИОР СЕКУРИТИ омогућено свим власницима и закупцима локала који то желе да им се под веома повољним условима угради алармни систем у њихове локале и увеже са видео надзором и мониторингом као услугом коју нам омогућује ова фирма, и након што је неколико власника искористило ову понуду и додатно обезбедило своје локале, ове године нисмо имали нити једну провалу или обијање локала.

РАДОВИ НА ИНВЕСТИЦИОНОМ ОДРЖАВАЊУ:

1. На основу одлуке скупштине и усвојеног програма одржавања зграде за 2021. годину, крајем марта и почетком априла, фирма – предузетничка радња „МИНАЛ МАГЛОККИ РР Н Т КОЛОР ПАДИНА“ је извела све предвиђене радове на реконструкцији фасаде. Радови су изведени квалитетно и у оквиру прихваћене понуде, а у те сврхе је потрошено укупно 352.030,00 динара. Зграда је након тога добила сасвим нов и репрезентативан изглед, а нису мали ефекти ни по питању додатне топлотне изолације. У складу са законском обавезом која то налаже, приликом извођења радова, морали смо да ангажујемо специјализовану агенцију за безбедност и заштиту рада и у те сврхе смо платили 27,174.00 динара агенцији „DND ZASTITA NA RADU DOO ZRENJANIN“. Осим тога, у Буџет Града Зрењанина, а на име заузећа јавне површине (простор који је заузимала скела током извођења радова), уплаћена је накнада у износу од 3.575,00 динара.
2. На основу одлуке скупштине од 29.03.2021. године, и прихваћене понуде фирме МАГУС, извршена је израда и поставка светлеће рекламе изнад улаза у зграду, логоа на међуспрату и једне табле за истицање фирми које послују у згради са леве стране. Друга табла која је предвиђена за другу – десну страну зида није набављена јер у том тренутку није било потребно пошто је било мање активних фирми – локала у згради од броја слободних места на једној табли. Зато је на десном зиду привремено постављен просветљени пано – реклама за зграду коју је бесплатно уступила фирма ИМПЕЛ. Фирми МАГУС је за изведени посао плаћено укупно 198,324.96 колико је и износила понуда – предрачун са којим се скупштина ББЦ и сагласила. Набавка друге табле за истицање фирми по истој цени ће се извршити када се за то укаже потреба;

ФИНАНСИЈЕ ББЦ:

1. На рачуну ББЦ-а код пословне банке на дан 13.12.2021. године је било 348,956.37 динара и нема доспелих неизмирених обавеза према било ком добављачу или трећем лицу према којем је ББЦ преузео неку обавезу, осим према председнику удружења за послове управника зграда а који се односе на новембар месец 2021. године;
2. Од почетка 2021. Године, па до закључно са 13. Децембром, укупно је остварено прихода по свим основама 1,973,198.58 динара. Од тог износа су укупне уплате ВИДАКОВИЋ ДОО: 370,941.72 и БАНАТ ФИЛМ ДОО: 667,716.70 тј. у збиру: 1.038.658,42 динара или 52,64% од укупно наплаћених обавеза власника посебних делова према ББЦ-у;
3. На дан 13.12.2021. године, ББЦ има акумулираних ненаплаћених потраживања од власника посебних делова зграде ББЦ у укупном износу од 986,487.38 што је за 74.881,24 динара мање у односу на крај прошле године када је тај износ био: 1.061.368,62 динара. У 2021. се поштовао споразум о измирењу дугова које према удружењу имају Болдорац Љубица, Роцков Иван и Данилов Душан, а и даље је преостао као још непознат Сремчевић Александар, власник локала на другом спрату бр. 92 (дуг на дан 13.12.2021 године: 64,993.12 динара) са којим се још увек није успоставио контакт.

Најредовније су измиривали своје обавезе:

Александра Штефик – SUN ROOM, ВЕТЕРИНА ДИМИЋ, НИП ЗРЕЊАНИН, ВИДАКОВИЋ ДОО, БАНАТ ФИЛМ ДОО, Вида Маргит, Александар Остојин, „General Book“, „AMFORA“, DOO COMPLETE TRANSPORTATION SOLUTION, Чолак Љиљана, Смиљански Биљана, Драган Божић, Малеш Мирјана, COMPLETE TRANSPORTATION SOLUTION и Данилов Душан и на томе им хвала!

ОСТАЛО:

1. Дужницима према удружењу је слато више пута опомене, а на неки од њих су одреаговали док други нису. Као што је представљено у извештају председника за 2020. годину 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. По првој тужби је окончан спор у нашу корист.

Поступак наплате потраживања је започео **30.08.2021.** године уплатом таксе Основном суду у Новом Саду, а завршен је **04.11.2021.** године наплатом накнадно насталих трошкова у поступку извршења од стране SB Company doo.

Datum	Opis	Isplaćeno sa računa BBC	Uplaćeno na račun BBC
30.08.2021.	Uplata sudske takse	1,098.00	0.00
01.09.2021.	Uplata predujma izvršitelju	6,037.39	0.00
07.09.2021.	Izvršenje SB Company	0.00	59,535.15
10.09.2021.	Naknada izvršitelju i uplata naknadnih troškova	5,438.61	0.00
10.09.2021.	Naknada advokatu Dulović M.	18,000.00	0.00
04.11.2021.	Izvršenje SB Company za dodatne troškove	0.00	11,476.00
		30,574.00	71,011.15

Структура наплаћених потраживања и њихова књижења:

Iznos osnovnog duga:	34,826.92
Troškovi postupka:	30,574.00
Naplaćena kamata:	5,610.23

Спор против Милије Јовановића је још увек у току. Када се овај спор оконча, приступиће се утуживању и осталих дужника.

- У складу са одлуком скупштине, у 2021. години је ангажован и студио „ДИМАНО СТУДИО“ који нам је израдио и покренуо web презентацију зграде и удружења <https://banatbc.rs/> и у те сврхе је исплаћено ДИМАНО СТУДИЈУ укупан износ од 32,220.00 динара;
- За штампу налепница за истицање фирми на табли на улазу у зграду као и за израду плаката за просветљени пано ангажован је УЛТРАПЛАНЕТ за шта му је плаћено укупно: 12,628.80 динара.

У Зрењанину, 14.12.2021. године

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

