

**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 16.12.2021 године, са почетком у 13 часова, у локалу бр. 82 у згради „ББЦ“ 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 нови власници и чланови скупштине уписали: Исидора Фаркаш (локал 28) и Наташа Вујовић (локал 43), 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, ЈМБГ: 2301970855014	Власник етаже бр.29	1

4	НИП „ЗРЕЊАНИН“ Зрењанин МБ: 20054069, ПИБ: 103926464 законски заступник - директор: Далибор Бубњевић, а заступник Драган Видаковић по овлашћењу Петровић Рајка, ЈМБГ: 03069644183122	Власник етаже бр.37	1
5	Остојин Александар, ЈМБГ: 2307980850043,	Власник етаже бр.51	1
6	Јовановић Будимир, ЈМБГ: 2301961850026, кога заступа Јовановић Звонко, ЈМБГ: 2904965850027	Власник етаже бр.68	1
7	Марков Горан, ЈМБГ: 0711970850051	Власник етаже бр.85	1
8	Драган Божић, ЈМБГ: 1210961850051	Власник етажа бр. 90 и 91	2
9	Далибор Кантар, ЈМБГ: 1203979850052 кога заступа супруга Кантар Лејла	Власник етаже бр. 95	1
10	Кирћански Војица ЈМБГ: 2905943850038	Власник етаже бр.71	1
11	Станко Илић, ЈМБГ: 1804951850018	Власник етаже бр.76	2
12	Фаркаш Исидора, ЈМБГ: 2807996855242	Власник етаже бр.28	1
13	Смиљански Биљана, ЈМБГ: 2907971855056, коју заступа Драган Видаковић по овлашћењу	Власник етаже бр.74	1
14	Данилов Душан ЈМБГ: 0105950850031 кога заступа сун Данилов Иван	Власник етаже бр.39	1
15	Мајсторовић Слободан ЈМБГ: 1309988850033	Власник етаже бр.81	1
	УКУПНО ПРИСУТНИХ ВЛАСНИКА / КОРИСНИКА/ЗАСТУПНИКА/ГЛАСОВА:	-----	<b>60</b>

Председавајући констатује да седници присуствују власници (или друга лица са пуномоћјем власника) за укупно 60 локала - етажа са правом гласа, што представља **63,8 %** 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 2021. години) одржане 29.03.2021. године сви чланови скупштине и власници локала који имају електронску пошту добили путем електронске поште, а да је копија записника постављена и на огласној табли у улазном ходнику зграде "ББЦ" као и на web презентацији ББЦ (<https://banatbc.rs/>).

Он је потом информисао све присутне да је предлог дневног реда доставио свим члановима у недељу 12. 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. Изјашњавање о извештају председника Удружења о раду у 2021. години;**
- 2. Подношење извештаја надзорног одбора скупштине Удружења;**
- 3. Избор органа удружења (председника и чланова Надзорног одбора);**
- 4. Изјашњавање по питању понуда за санацију ПП заштите у згради ББЦ;**

5. Изјашњавање по питању предлога реконструкције улазног степеништа и понуде за извођење радова;
6. Изјашњавање по питању понуде Junior security;
7. Усвајање одлуке о давању сагласности за извођење радова на објекту „БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“;
8. Усвајање Програма одржавања зграде за 2022. годину;
9. Разно

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

#### Тачка 1.

##### Изјашњавање о извештају председника Удружења о раду у 2021. години

По овој тачки дневног реда председник је информисао све чланове о активностима у току 2021. 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 две године 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:

- хитне интервенције,
- текуће одржавање и
- 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) читавање 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.

Он је потом упитао присутне да ли они имају коментара или примедби на ангажман АЛФА ОДРЖАВАЊА. Председник је након тога рекао да му се обратио пре заседања скупштине власник Граовац Радослав са молбом да се чланови скупштине упознају да ће због раста трошкова и цена рада, од Нове године морати да нам увећа његову услугу за 10%.

Председник је потом упитао присутне да ли се прихвата ова молба или да се иде на проверу тако што ће се затражити нове понуде?

Скупштина се једногласно сагласила да је молба оправдана и да се као таква прихвати.

Председник је потом изнео да је у последњих годину дана дошло и до раста трошкова чишћења зграде као и потрошње струје те да је све ово направило поремећај у билансу прихода и расхода и да текући трошкови превазилазе превазиђени фиксни износ али и да се у будућности очекује мање инвестиционих улагања па из тог разлога није изашао са предлогом корекције накнаде коју власници локала плаћају удружењу али да ће за наредну, прву седницу у 2022. Години припремити детаљан преглед и предлог новог начина обрачуна накнаде.

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

## Тачка 2.

### 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 председника Надзорног одбора Драгана Божића да поднесе извештај скупштини у вези са увидом у документацију ББЦ-а и његово пословање.

Драган Божић је информисао присутне да је имао увид у пословање скупштине ББЦ и пратећу документацију и да као дугогодишњи стечајни управник са искуством:

*„Ono što je bitno za sve vlasnike posebnih delova zgrade – lokala je da su prihodi po svim osnovama na dan 13.12.2021.g. iznosili 1.973.198,58 dinara, da BBC ima na računu kod poslovne banke ima 348.956,37 dinara i da nema dospelih neizmirenih obaveza.*

*Pohvalno je da su, u skladu sa izveštajem i napomenom nadzornog odbora dostavljenom za prvu redovnu sednicu skupštine udruženja BBC u 2021.g., u toku tekuće godine učinjeni naponi na naplati dospelih a nenaplaćenih prihoda po osnovu zaduženja za održavanje lokala i da će se učešće nenaplaćenih potraživanja u ukupnim potraživanjima za 2021.g. smanjiti, odnosno da fakturisana potraživanja prati i odgovarajuća naplata, odnosno priliv novčanih sredstava.*

*Ono na što ukazuje nadzorni odbor je da pojedini računi dobavljača (konto 433000) imaju dugovni saldo (jednostavnije rečeno da je BBC u preplati), a što kada se pogleda sintetički račun stvara iskrivljenu sliku obaveza prema dobavljačima. Treba učiniti napor da se do izrade finansijskog izveštaja za tekuću godinu ti nedostaci (greške) otklone.“*

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

Овај извештај је скупштина једногласно прихватила.

### Тачка 3.

#### **Избор органа удружења (председника и чланова Надзорног одбора)**

Председник је упознао присутне чланове скупштине да су он као председник и чланови Надзорног одбора Драган Божић, Далибор Кантар и Рајко Петровић изабрани 2017. године приликом оснивања удружења и да им је истекао четворогодишњи мандат.

Он је потом позвао присутне да изнесу своје предлоге.

За реч се јавио Војица Кирћански који је предложио за председника Драгана Видаковића.

С обзиром да није било других кандидата, овај предлог је стављен на гласање.

Скупштина се по овом питању изјаснила јавним гласањем, подизањем руку и једногласно прихватила да председник буде и даље Драган Видаковић.

Председник је потом предложио да чланови Надзорног одбора остану они који су и били као и да председник НО буде и даље Драган Божић.

Како ни по овом питању није било других предлога, након јавног изјашњавања и овај предлог је једногласно прихваћен.

Овим се окончала ова тачка дневног реда и прешло се на следећу.

### Тачка 4.

#### **Изјашњавање по питању понуда за санацију ПП заштите у згради ББЦ**

У оквиру ове тачке је подсетио све присутне да је обавеза свих власника и Удружења да спроводи мере противпожарне заштите у складу са својим могућностима. Након тога је продичио присутнима понуде фирми Ватроинжењеринг и СБС Ватроимпекс из Зрењанина за набавку и испоруку ПП апарата у складу са постојећим Елаборатом о заштити од пожара. Након овога, председник је ставио на гласање одабир понуда и једногласно је прихваћена понуда СБС Ватроимпекс.

### Тачка 5.

#### **Изјашњавање по питању предлога реконструкције улазног степеништа и понуде за извођење радова**

У оквиру ове тачке дневног реда, председник је упознао све присутне да је овогодишњим програмом одржавања у делу инвестиционог одржавања скупштина усвојила одлуку да се приступи реконструкцији постојећег улазног степеништа које није добро направљено још приликом изградње (неједнака висина степеница и ширина базишта) а што представља озбиљан проблем приликом уласка у зграду. Исто тако, скупштина је на својој првој редовној седници 2017 године усвојила и одлуку о томе да се степенице реконструишу на начин да се предвиди и уградња платформе за подизање инвалида. У складу са тим, председник је ангажовао архитектуру Јелку Ђорђевић која је израдила идејно решење а потом је и прибавио понуду фирме „ТОДОРОВИЋ ИНЖЕЊЕРИНГ“ за реконструкцију степеништа а која подразумева и материјал и услугу за извођење радова. Овом понудом није обухваћена ограда за коју би се морале тражити накнадно понуде.

Ово образложење и предлог је једногласно прихваћен јавним ијашњавањем

#### Тачка 6.

##### Изјашњавање по питању понуде Junior security

Председник је упознао присутне са понудом Јуниор секјуритија о изради техничке документације. Ради се о законској обавези коју имају сви правни субјекти па и удружења која управљају зградама а у погледу обавезног поседовања пројектне документације о техничкој заштити (ЗПО чл.6, чл. 71-75, чл.20 ст 7-10, чл.34, чл.35), а како би избегли плаћање високих новчаних казни.

##### Потребну документација чини:

- 1) уговор о пружању услуга приватног обезбеђења и/или одржавању, техничке заштите;
- 2) акт о процени ризика у заштити лица, имовине и пословања (**није нам потребан**)
- 3) план система техничке заштите или план обезбеђења;
- 4) пројектни задатак уколико је сачињен;
- 5) пројектна документација техничке заштите у складу са прописима о планирању и изградњи;
- 6) евиденција о израђеним копијама пројекта техничке заштите;
- 7) упутства за руковање уређајима, средствима или системима техничке заштите;
- 8) записник о стручном надзору;
- 9) записник о извршеној обуци у руковању средствима, уређајима и системима техничке заштите;
- 10) записник о техничком пријему;
- 11) потврда да је техничка заштита изведена у складу са одредбама овог Правилника;
- 12) писане процедуре поступања;
- 13) документ о извршеним радовима на одржавању уређаја, средстава и система техничке заштите;
- 14) други сачињени документи.

Председнк је предочио свим присутнима понуду за коју је нагласио да је као и остали материјал прослеђена и свим осталим члановима скупштине.

Након тога, председник је позвао присутне да се изјасне по овој понуди и након јавног изјашњавања констатовао да је ова понуда једногласно прихваћена.

#### Тачка 7.

##### Усвајање одлуке о давању сагласности за извођење радова на објекту „БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“

У оквиру ове тачке, председник је предочио нацрт одлуке о давању сагласности ВИДАКОВИЋ ДОО да може да се прикључи на гасоводну мрежу у складу са решењем о условима које је издао Србијагас, а који је такође предочен и достављен свим члановима скупштине. У вези са овим, подсетио је да је ВИДАКОВИЋ ДОО по одобрењу скупштине зграде ББЦ инвестирао у уградњу топлотних пумпи које обезбеђују свима у згради ББЦ који желе топлотну и расхладну енергију. ВИДАКОВИЋ ДОО се обратио Србијагасу за одобрење прикључења на гасну мрежу како би обезбедио алтернативни извор енергије и био у могућности да понуди увек повољније решење снабдевања топлотном енергијом свим корисницима у згради. На послетку, председник је предлажио да се прихвати ова Одлука и одобри прикључења на гасну инсталацију јер је то у интересу целе зграде и свих власника посебних делова у њој као и њихових корисника.

Овај предлог је једногласно прихваћен.

#### Тачка 8.

#### Усвајање Програма одржавања зграде за 2022. годину

У вези са овом тачком дневног реда, председник је подсетио да је Предлог програма одржавања зграде ББЦ у 2022. години такође доставио свим власницима локала у згради као прилог позиву на седницу скупштине. Осим тога, предлог Програма одржавања зграде за 2022. години је постављен и на интернет презентацију зграде <https://banatbc.rs/za-vlasnike/>

Након тога, председник је прошао кроз све тачке предложеног програма одржавања и детаљно упознао све присутне са појединостима.

По извршеном образлагању предложеног програма, председник је позвао присутне да се изјасне подизањем руку.

Скупштина је предложени програм одржавања зграде за 2022. годину једногласно прихватила.

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 13:45 часова.

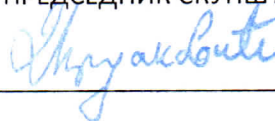
У Зрењанину, дана 16.12.2021. год.

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

ЗАПИСНИЧАР

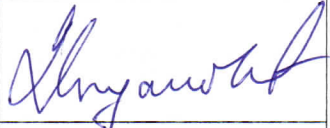
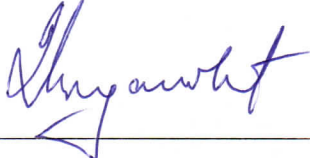
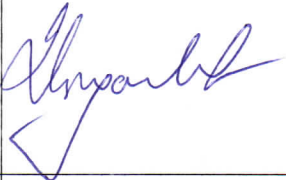
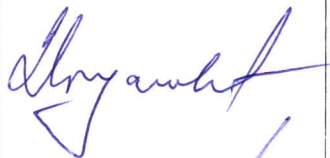

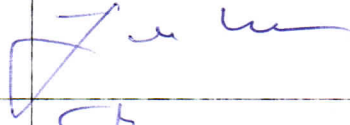

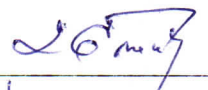
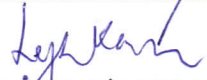
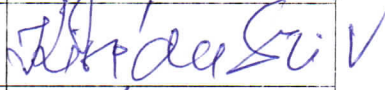
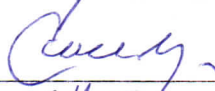

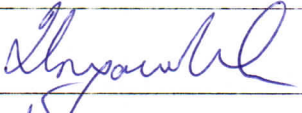
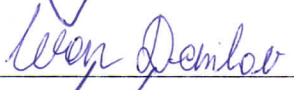


ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ



Својим потписима, доле потписани потврђују горе 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 - локала бр:	Потпис:
1	Банат филм доо Зрењанин, МБ: 08002258	1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 35,	---

	ПИБ: 101162376 Које заступа Драган Видаковић, директор ЈМБГ: 2006967850026	41, 42, 45, 46, 47, 53, 54, 58, 59, 64, 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 директора ДОО „КЕМЕЛ“ Ренате Грбушић, ЈМБГ: 2301970855014	Власник етаже бр.29	
4	НИП „ЗРЕЊАНИН“ Зрењанин МБ: 20054069, ПИБ: 103926464 законски заступник - директор: Далибор Бубњевић, а заступник Драган Видаковић по овлашћењу директора	Власник етаже бр.37	
5	Остојин Александар, ЈМБГ: 2307980850043,	Власник етаже бр.51	
6	Јовановић Будимир, ЈМБГ: 2301961850026, кога заступа Јовановић Звонко, ЈМБГ: 2904965850027	Власник етаже бр.68	
7	Марков Горан, ЈМБГ: 0711970850051	Власник етаже бр.85	
8	Драган Божић, ЈМБГ: 1210961850051	Власник етажа бр.90- 91	
9	Далибор Кантар, ЈМБГ: 1203979850052 кога заступа супруга Кантар Лејла	Власник етаже бр. 95	
10	Кирћански Војица ЈМБГ: 2905943850038	Власник етаже бр.71	
11	Станко Илић, ЈМБГ: 1804951850018	Власник етаже бр.76	
12	Фаркаш Исидора, ЈМБГ: 2807996855242	Власник етаже бр.28	
13	Смиљански Биљана, ЈМБГ: 2907971855056, коју заступа Драган Видаковић по овлашћењу	Власник етаже бр.74	
14	Данилов Душан ЈМБГ: 0105950850031 кога заступа сун Данилов Иван	Власник етаже бр.39	
15	Мајсторовић Слободан ЈМБГ: 1309988850033	Власник рачуна бр.81	