



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 22.06.2023 године, са почетком у 14 часова, у просторијама Уније послодаваца Србије у пословној згради – тржном центру „РЕНЕСАНСА“ 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 именовано Стевана Рашића из Зрењанина, ул. Насеље Бригадира Ристића 7/2, ЈМБГ: 0510974850042.

Након тога, председавајући подсећа да је на претходној седници скупштине донета одлука о недоступности следећих 12 чланова:

1. Александра Вујин Миљевић, вл. Локала бр. 38 у приземљу
2. Надрљански Мила, вл. Локала бр. 57 на првом спрату
3. Грозда Васић, вл. Локала бр. 83 на другом спрату
4. Ткалец Мита, вл. Локала бр. 88 на другом спрату
5. Молнар Борислав, вл. Локала бр. 30 у приземљу
6. Малеш Мирјана, вл. Локала бр. 31 у приземљу
7. Роцков Иван, вл. Локала бр. 34 у приземљу
8. Стојановић Новица, вл. Локала бр. 36 у приземљу
9. Драгомир Смиљанић, вл. Локала бр. 49 у приземљу
10. Ђурчок Павел, вл. Локала бр. 55 на првом спрату
11. Милорад Љиљак, вл. Локала бр. 87 на другом спрату
12. Баста Мирослава, вл. Локала бр. 96 на другом спрату

Тако да заједно са раније проглашеним недоступним члановима:

1. Александар Сремчевић из Београда, власник локала бр. 92
2. ДОО КЕМЕЛ, власника локала бр. 29 у приземљу

Укупна број недоступних чланова је 14.

Председник констатује да на дан заседања скупштине у згради „ББЦ“ има регистровано укупно 94 посебна дела зграде - локала - етажа, али се за кворум због недоступности напред наведених 14 чланова рачуна 80 гласова на заседању скупштине.

Председник након тога, 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 лакала / заступник етажe – 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	НИП „ЗРЕЊАНИН“ Зрењанин МБ: 20054069, ПИБ: 103926464 законски заступник - директор: Далибор Бубњевић, а заступник директора по овлашћењу Петровић Рајка, ЈМБГ: 03069644183122 који је овластио за ову седницу скупштине Драгана Видаковића (ЈМБГ: 2006967850026) да гласа у име власника	Власник етажe бр.37	1
4	Јовановић Будимир, ЈМБГ: 2301961850026, кога заступа Јовановић Звонко, ЈМБГ: 2904965850027	Власник етажe бр.68	1
5	Марков Горан, ЈМБГ: 0711970850051	Власник етажe бр.85	1
6	Драган Божић, ЈМБГ: 1210961850051	Власник етажe бр. 90 и 91	2
7	Смиљански Биљана, ЈМБГ: 2907971855056	Власник етажe бр.74	1
8	Данилов Душан ЈМБГ: 0105950850031 кога заступа син Данилов Иван, ЈМБГ: 3101998850136	Власник етажe бр.39	1
9	Ђорђе Грујић, ЈМБГ: 1003982710084 који је овластио за ову седницу скупштине Драгана Видаковића (ЈМБГ: 2006967850026) да гласа у име власника	Власник етажe бр. 76 и 77	2
	УКУПНО ПРИСУТНИХ ВЛАСНИКА / КОРИСНИКА/ЗАСТУПНИКА/ГЛАСОВА:	-----	54

Председавајући констатује да седници присуствују власници (или друга лица са пуномоћјем власника) за укупно 54 локала - етажe са правом гласа, што представља 67.5% 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 потом настављена тако што је председавајући подсетио све присутне чланове скупштине да су записник са претходне седнице скупштине Удружења (друге редовне у 2022. години) одржане 21.12.2022.

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/za-vlasnike/>).

Он је потом информисао све присутне да је предлог дневног реда доставио свим члановима у понедељак 19. јуна 2023. године уз напомену да је измењен и допуњен дневни ред проследио свим члановима на сам дан одржавања скупштине, 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 једногласно.

ДНЕВНИ РЕД:

- 1. Подношење извештаја председника Удружења о раду од претходне седнице скупштине;**
- 2. Изјашњавање по питању предлога решавања проблема одношења смећа из зграде ББЦ;**
- 3. Изјашњавање по питању предлога реконструкције заједничких тоалета у згради ББЦ;**
- 4. Изјашњавање по питању понуда за чишћење и полирање ходника и степеништа у згради ББЦ;**
- 5. Изјашњавање по питању захтева књиговодствене агенције „GENERAL BOOK“ за корекцију цене услуга;**
- 6. Усвајање нове одлуке о о прихватању трошкова одржавања зграде и управљања зградом „ББЦ“;**
- 7. Разно**

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

Тачка 1.

Изјашњавање о извештају председника Удружења о раду у 2023. години

По овој тачки дневног реда председник је информисао све чланове о активностима у току 2023. године од друге редовне седнице скупштине у 2022. години, 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.

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

Тачка 2.

Изјашњавање по питању предлога решавања проблема одношења смећа из зграде ББЦ

Председник је у оквиру ове тачке указао на проблем одношења смећа из зграде ББЦ. Наиме, договорена динамика одношења смећа испред зграде ББЦ са градском ЧИСТОЋОМ је понедељак, среда и петак, али је проблем то што у згради има све више активних локала (тренутно 47) и што се све више смећа продукује тако да не може да стане у постојеће канте по етажама. Осим тога, власницима локала градска ЧИСТОЋА наплаћује паушалан месечни износ од 720,00 динара по локалу што је знатно више него што је износ који плаћају власници пословног простора величине преко 200м², а који износи 6,00 динара /1м². Због ових проблема, председник је ступио у контакт са представницима градске ЧИСТОЋЕ, помоћником директора Иваном Војиновим и шефом службе наплате Срђаном Драшковићем и затражио да се

обезбеди за зграду ББЦ контејнер као и да се убудуће зграда ББЦ, односно власници локала у њој задужују збирно преко удружења ББЦ, по м², као што се то чини за велике пословне просторе и тржне центре. То значи да би ЧИСТОЋА истављала једну фактуру на удружење ББЦ за све активне локале и њихову укупну нето површину (о чему би се Удружење обавезало да редовно информише ЧИСТОЋУ), а потом би удружење ББЦ задуживало све власнике за одношење смећа и то по цени по 1м². Тиме би власници локала правили уштеду у зависности од величине својих локала, 550 дин до 650 дин на месечном нивоу.

У име удружења, председник је доставио ЧИСТОЋИ писану иницијативу – молбу за решавање ових проблема и добио усмене одговоре да је она прихватљива, али да се мора донети и адекватна одлука скупштине ББЦ.

Поред проблема задуживања разговарано је и о контејнеру који би се обезбедио за ББЦ. С обзиром да је за постављање на јавној површини (улици) потребна претходна сагласност ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА, као и с обзиром на локацију на којој се налази зграда, јако би било тешко добити ову сагласност, једина могућност је да се обезбеди место за контејнер на парцели у власништву корисника. У том погледу, једини простор који ББЦ има на својој парцели а који би могао да се искористи у те сврхе је простор између зграде ББЦ и бивше ИСХРАНЕ и простор десно и лево од степеништа на улазу у зграду. С обзиром да је на увученом делу код бивше зграде ИСХРАНЕ постављена трафо станица за ББЦ, због техничких прописа и ПП заштите ту није могуће поставити контејнер због могућност запаљивања контејнера и преношења ватре на електро инсталацију, док са друге стране, лево од степеништа на улазу нема довољно места, тако да је једини могући простор, простор десно од степеништа. Како је та позиција за поставку контејнера незгодна јер се налази на самом улазу и како би се спречило да други корисници (ван зграде ББЦ) убацују у тај контејнер смеће, једина опција је да се направи „кавез“ за контејнер који би се обложио декингом плочама и који би био под кључем, који би имали само запослени у ЧИСТОЋИ и спремачице које чисте ББЦ. Оне би редовне празниле канте са етажа у тај контејнер, а радници ЧИСТОЋЕ би односили смеће. Ова заштита би не само физички спречавала неовлашћено коришћење контејнера већ би могла бити и украс на улазу. У том смислу, председник је присутнима предочио визуелно нека решења.

Потом се развила дискусија након које је председник ставио на гласање предлог да се са ЧИСТОЋОМ закључи уговор којим би се јединствено задуживали сви власници – корисници локала у згради ББЦ а удружење добило овлашћење да овај трошак префактурише члановима – власницима – корисницима локала у згради ББЦ као и да скупштина одобри изградњу заштитног кавеза за контејнер и донесе одлуку о одређивање ове површине у наведене сврхе.

Овај предлог председника је једногласно прихваћен, уз овлашћење Председнику да размотри могућност за увођење ел.контроле улаза у санитарне делове, као и уградњу сушача за руке у реновираним тоалетима.

Тачка 3.

Изјашњавање по питању предлога реконструкције заједничких тоалета у згради ББЦ

У вези са овом тачком дневног реда, председник је указао да од како је зграда изграђена пре 30 година никада није било реконструкције тоалета и да је она пожељна не само из естетских разлога већ и из практичних разлога, јер је инсталација дотрајала као и водокотлићи висећи које је јако тешко оспособити да не праве губитке и не производе непотребну потрошњу воде за коју је примећено да је има све више. Он је и подсетио да се скупштина већ изјашњавала о овоме и да је у програм одржавања зграде за ББЦ уврштена и реконструкција тоалета.

Он је потом предочио понуду коју је доставио ТОДОРОВИЋ ИНЖЕЊЕРИНГ за радове на једном тоалету и која износи 215.512,80 динара са укљученим ПДВ-ом у износу од 35.918,80 динара. Ова понуда не обухвата материјал (водокотлиће, умиваонике, огледала, WC шоље, врата, керамику и остали пратећи материјал), тако да је груба процена да је потребно све скупа по једном тоалету око 360 – 400 хиљада динара са укљученим ПДВ-ом од 20%. Међутим, уколико би се радила оба постојећа тоалета у згради ББЦ, а пошто би износ био преко 500 хиљада динара, у складу са важећим прописима извођач би могао да нам све заједно фактурише без ПДВ-а чиме би се направила уштеда од цца 120 до 140 хиљада динара. С обзиром да за то нема довољно новца удружење, председник је у разговору са чланом ББЦ, Ђорђе Грујићем сазнао да ЕНМОН дугује његовој фирми износ од 190 хиљада динара и да би се могли створити услови за вишеструку компензацију у случају да удружење ББЦ задужи Ђорђа Грујића за два његова локала за целу ову и наредну годину унапред. Ђорђе Грујић се са тиме сагласио тако да би практично он тим износом авансно помогао да се изведу радови на оба тоалета и тиме створи услов за инвестицију преко 500 хиљада динара.

Због свега напред изнетог, председник је предложио да се прихвати понуда ТОДОРОВИЋ ИНЖЕЊЕРИНГА, да се раде истовремено оба тоалета, као и да се одобри предочена компензација, а председник овласти да изврши неопходне договоре са извођачем и избор и набавку потребног материјала и опреме.

Драган Божић је у име надзорног одбора сугерисао да се предлог прихвати.

Овај предлог председника је једногласно прихваћен.

Тачка 4.

Изјашњавање по питању понуда за чишћење и полирање ходника и степеништа у згради ББЦ

По овој тачки, председник је упознао присутне да ова активност није била предвиђена усвојеним Програмом одржавања зграде ББЦ у 2023. години, али да се намеће, а нарочито након радова на реконструкцији заједничких тоалета.

Председник је скренуо пажњу и да подови нису машински чишћени нити полирани од како је зграда изграђена пре 30 година и да би ово сигурно допринело сасвим другачијем, лепшем изгледу зграде.

У том погледу, председник је обезбедио две понуде, једну од Зрењанинске фирме Тепих серви ГОРАН, а другу од фирме „Супер глас“ доо Београд. Обе понуде су достављене свим члановима, а председник је предочио да је исказана цена по 1м² површине коју треба очистити, а она је у приземљу ходник 187.1м² + степенишни део 28.5м², на првом спрату 194.1м² + степенишни део 28.5м², други спрат 144.9м² + степенишни део 41.4м², што све укупно износи 624.5м². Све ово је без површина у сутерену као и степенишног дела који води према сутерену који је председник такође предложио да се обухвати чишћењем, макар први крак степеништа који се види из приземља.

Супер глас је дао понуду од 1,20€ / 1м2 док је Тепих сервис ГОРАН дао понуду од 150,00+ПДВ=180,00 дин / 1м2.

У разговору са понуђачима, председник је прибавио додатне информације и сазнао да у понуди Супергласа није обухваћено воскирање и полирање, али и да понуђач тврди да би воскирањем само сами себи нанели штету јер би у кратком року (до годину дана) морали поново да радимо и онда да платимо и скидање воска о поновно воскирање и полирање, док је његова понуда машинско прање са проласком трубо усисивача који обавља улогу полирке и да би после тога било сасвим другачије стање што се чистоће и изгледа тиче као и да не би захтевало посебно додатно одржавање.

Од власника СР ГОРАН, председник је сазнао да је њиховом понудом обухваћено и воскирање и полирање али и да то захтева после тога адекватно одржавање и приликом редовног чишћења употребу одговарајуће хемије.

Од директорице СОКО СИГУРНОСТ, која нам врши редовно чишћење простора, председник је сазнао да је могуће обезбедити посебну хемију за одржавање воскираних подова, као и да то не би требало посебно да подигне цену редовног одржавања, али за то није могао да добије потврду.

По завршеном излагању председника, приступило се дискусији у којој је речено: Већина пристуних се изјаснила за понуду СУПЕР ГЛАС доо Београд, због економичније понуде и сумње у ефекте воскирања.

Након дискусије се приступило изјашњавању.

Скупштина је једногласно прихватила предлог председника да се приступи машинском чишћењу и полирању ходника и степеништа у згради и у ове сврхе ангажује фирма СУПЕР ГЛАС доо Београд и прихвати њена понуда.

Овај предлог је једногласно усвојен.

Тачка 5.

Изјашњавање по питању захтева књиговодствене агенције „GENERAL BOOK“ за корекцију цене услуга

У вези са овом тачком дневног реда, председник је упознао чланове да му се обратила Славица Еремић, књиговођа која удружењу води пословне књиге и обавестила да због значајно увећаних захтева од стране државе у погледу израде завршних рачуна, мора увести посебну накнаду за израду завршног рачуна у износу једне месечне накнаде за вођење књига, односно 12 хиљада динара.

Председник је изнео став да је овај захтев оправдан и да га треба прихватити.

Након овога, председник је позвао присутне на дискусију.

Како није било никога да се јави за реч, председник је позвао све присутне да се изјасне по предлогу.

Овај предлог је једногласно усвојен.

Тачка 6.

Усвајање нове одлуке о о прихватању трошкова одржавања зграде и управљања зградом „ББЦ“

С обзиром на изнето у тачки 1. дневног реда (потреба да се одлуком о прихватању трошкова обухвати и надокнада за одношење смећа) као и претходној тачки дневног реда у погледу увећања трошкова уз уважавање да је, у међувремену, од како је усвојена последња нова одлука о прихватању трошкова одржавања зграде јуна 2022. године у међувремену струја поскупела 3 пута, као и да је дошло до значајног повећања утршка воде у заједничким тоалетима из разлога повећања броја активних локала (тренутно је у раду 47 локала) као и броја корисника и њихових посетиоца у згради ББЦ и на послетку да удружење увођењем обавезне фискалне касе има и додатне редовне трошкове за обезбеђивање ЛПФР-а који служи за сталну конекцију са Пореском управом у износу од 12 хиљада динара годишње, председник је изнео прорачун да су се увећали просечни месечни трошкови зграде ББЦ за 7 – 8 хиљада динара и да је неопходно кориговати цену накнаде коју плаћају власници локала како би се овај нарасли трошак могао покрити.

Због тога је предложио да се фиксни износ накнаде који су до сада власници плаћали 1.610,00 динара месечно, повећа на 1.700,00 динара месечно, односно за 90,00 динара по једном локалу месечно што представља увећање овог трошка у односу на постојећи за 5,60%.

Истовремено, предложио је и да се варијабилни износ накнаде за инвестиционо одржавање задржи на досадашњем нивоу од 18,76 динара / 1м² иако је упозорио да је овај износ мали, да је утврђен још 2018. године и да у будућности неће моћи да обезбеди довољно новца за неопходно инвестиционо одржавање, али због разумевања ситуације у којој се налази наша економија и држава и сталних нарастајућих трошкова, мишљења је да ову накнаду за сада не треба повећавати.

Председник је ставио на гласање предлог да се прихвати достављени Нацрт одлуке о прихватању трошкова одржавања зграде и управљања зградом „ББЦ“.

Овај предлог председавајућег је скупштина прихватила једногласно.

Председник је овлашћен да сачини извод ове одлуке скупштине и да почев од јулског обрачуна накнаде обезбеди њену примену.

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 15:00 часова.

У Зрењанину, дана 22.06.2023. год.

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

ЗАПИСНИЧАР




ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Stevan Rasic

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 етаже – 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, 64, 65, 67, 79, 80, 84, 86, 93, 94	<i>Stevan Rasic</i>
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	<i>Stevan Rasic</i>
3	НИП „ЗРЕЊАНИН“ Зрењанин МБ: 20054069, ПИБ: 103926464 законски заступник - директор: Далибор Бубњевић, а заступник директора по овлашћењу Петровић Рајка, ЈМБГ: 03069644183122 који је овластио за ову седницу скупштине Драгана Видаковића (ЈМБГ: 2006967850026) да гласа у име власника	Власник етаже бр.37	<i>Stevan Rasic</i>
4	Јовановић Будимир, ЈМБГ: 2301961850026, кога заступа Јовановић Звонко , ЈМБГ: 2904965850027	Власник етаже бр.68	<i>Stevan Rasic</i>
5	Марков Горан, ЈМБГ: 0711970850051	Власник етаже бр.85	<i>Stevan Rasic</i>
6	Драган Божић, ЈМБГ: 1210961850051	Власник етажа бр. 90 и 91	<i>Stevan Rasic</i>

7	Смиљански Биљана, ЈМБГ: 2907971855056	Власник етаже бр.74	
8	Данилов Душан ЈМБГ: 0105950850031 кога заступа син Данилов Иван, ЈМБГ: 3101998850136	Власник етаже бр.39	
9	Ђорђе Грујић, ЈМБГ: 1003982710084 који је овластио за ову седницу скупштине Драгана Видаковића (ЈМБГ: 2006967850026) да гласа у име власника	Власник етажа бр. 76 и 77	