



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

ИЗВЕШТАЈ О РАДУ У 2023. ГОДИНИ

ЗА ПЕРИОД ИЗМЕЂУ ПРВЕ РЕДОВНЕ СЕДНИЦЕ СКУПШТИНЕ У 2023. И ДРУГЕ РЕДОВНЕ СЕДНИЦЕ СКУПШТИНЕ У 2023. ГОДИНИ

Овај извештај о раду **УДРУЖЕЊА ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ „БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“ – ЗРЕЊАНИН** (даље: ББЦ), представља редовни извештај председника и законског заступника ББЦ-а, у складу са Статутом ББЦ-а и обавезама које произилазе из Закона о становању и одржавању зграда и обухвата 2023. годину у периоду између прве и друге редовне седнице скупштине у 2023. години.

У складу са закључцима и одлукама прве редовне седнице скупштине ББЦ у 2023. години која је одржана 23.06.2023. године, у периоду након одржавања те седнице па до 13.12.2023. године за када је заказана друга редовна седница скупштине ББЦ у 2023. години, предузете су следеће активности:

РЕШАВАЊЕ ПРОБЛЕМА ОДНОШЕЊА СМЕЋА ИЗ ЗГРАДЕ

У оквиру тачке 2. претходне седнице скупштине, прихваћен је предлог председника удружења ББЦ, Драгана Видаковића да се закључи уговор са ЈП Чистоћа и зеленило на основу којег би се убудуће зграда ББЦ, односно власници локала у њој, задуживали збирно преко удружења ББЦ, по м², као што се то чини за велике пословне просторе и тржне центре. То значи да ЧИСТОЋА истављала једну фактуру на удружење ББЦ за све активне локале и њихову укупну нето површину (Удружење је обавезно да редовно информисе ЧИСТОЋУ о променама), а потом удружење ББЦ задужује све власнике за одношење смећа и то по цени по 1м² (13,20 дин). Тиме власници локала праве уштеду у зависности од величине својих локала, од 550 дин до 650 дин на месечном нивоу.

ЈП Чистоћа и зеленило су прихватили иницијативу удружења ББЦ и председник је у име Удружења закључио уговор са ЈП Чистоћа и зеленило 11.07.2023. године, а уговор је почео одмах и да се примењује од јула месеца.

Поред тога, обезбеђено је место за контејнер и урађена заштита (физичка и естетска). У изради заштите је ангажован ПР Жегарац Жељко и за ту услугу је плаћено **66.800,00 динара**. За потребе реализације овог посла купљене су и „декинг плоче“ у „УРАДИ СМА“ што је коштало **22.384,00 динара**. Поред овога трошка направљен је и додатни трошак за куповину две браве за обезбеђење контејнера како не би могао нико да га користи осим наших спремачица и радника Чистоће и у те сврхе је у СТР „ШИПОШ“ утрошено **2.080,00 динара**.

Након тога, ЈП Чистоћа је обезбедила контејнер за потребе одношења смећа из зграде ББЦ и почела је примена договореног. Запажено је да су радници Чистоће односили контејнер једанпут у две недеље што се показало недовољним, па је председник ступио у контакт са техниким директором Иваном Војиновим и затражио да се контејнер празни два пута недељно. Добио је одговор да ЈП

Чистоћа има обавезу обезбеђења одношења једног контејнера месечно на сваких уговорених 200м2. С обзиром да је уговором за сада обухваћено локала укупне нето квадратуре од 1.081м2 за сада је њихова обавеза обезбеђења одношења 5,5 контејнера месечно, али је председник добио уверавања да ће се и без обзира на то, контејнери празнити два пута недељно.

По овом питању се може закључити да је успешно спроведено оно што је договорено и да се на овај начин трајно и ефикасно решава проблем одношења смећа без нарушавања изгледа зграде и њеног нормалног функционисања.

РЕКОНСТРУКЦИЈА ЗАЈЕДНИЧКИХ ТОАЛЕТА У ЗГРАДИ ББЦ

У оквиру тачке 3. претходне седнице скупштине, прихваћена је понуда ТОДОРОВИЋ ИНЖЕЊЕРИНГА, да се раде истовремено оба заједничка тоалета у згради, што је и урађено у периоду јули – август месец.

Преглед трошкова реновирања санитарних чворова у реализацији ТОДОРОВИЋ ИНЖЕЊЕРИНГА:

TROŠKOVI RENOVIŠANJA SANITARNIH ČVOROVA NA I I II SPRATU ZGRADE BBC									
R.br.	Vrsta	Datum	Izvršilac	Opis трошка	NETO iznos	Rabat	NETO	PDV	Bruto iznos
1	Račun	10.06.	Ogrev	Potrošni materijal	36.927,42	3.692,74	33.234,68	6.646,94	39.881,62
2	Račun	29.06.	Ogrev	Lepak	12.212,50	0,00	12.212,50	2.442,50	14.655,00
3	Račun	26.06.	Ventana	PVC vrata II sprat	63.000,00	0,00	63.000,00	12.600,00	75.600,00
4	Račun	11.07.	Progressive media	Za kompezaciju	187.684,37	0,00	187.684,37	0,00	187.684,37
5	Račun	12.07.	Ogrev	WC šolje 2 kom	29.066,00	0,00	29.066,00	5.813,20	34.879,20
6	Račun	13.07.	Vodovod i Grejanje	Sušač i sitni potrošni materijal	17.675,00	0,00	17.675,00	3.535,00	21.210,00
7			Todorović inženjering	Radovi II sprat	177.724,00	0,00	177.724,00	35.544,80	213.268,80
8			Todorović inženjering	Dodatni radovi II sprat	52.365,60	0,00	52.365,60	10.473,12	62.838,72
9			Ventana	PVC vrata I sprat	63.000,00	0,00	63.000,00	12.600,00	75.600,00
10			Todorović inženjering	Radovi I sprat	175.810,00	0,00	175.810,00	35.162,00	210.972,00
11			Todorović inženjering	Dodatni radovi I sprat (sa opšivkama)	81.646,40	0,00	81.646,40	16.329,28	97.975,68
12	Račun	16.08.	Ogrev	Gips ploče + PVC materijali	1.696,34	0,00	1.696,34	339,27	2.035,61
13	Račun	19.08.	Ogrev	lepak + prajmer	10.093,33	0,00	10.093,33	2.018,67	12.112,00
14	Račun	22.08.	Ogrev	monoblok + lepak WC I sprat	31.508,50	0,00	31.508,50	6.301,70	37.810,20
15	Račun	20.09.	Vodovod i Grejanje	Potrošni materijal WC I sprat	5.360,00	0,00	5.360,00	1.072,00	6.432,00
							942.076,72	150.878,47	1.092.955,19

С обзиром да је обим посла био преко 500 хиљада динара и да је у складу са законом о градњи, члан 10. У тим условима могуће да извођач радова фактурише наручиоцу износ без ПДВ-а, практично је уштеда направљена у износу од 150.878,47 динара и укупан трошак реализован преко Тодоровић инжењеринга је износио 942.076,72 динара од чега је ТОДОРОВИЋ ИНЖЕЊЕРИНГУ плаћено **754.392,35 динара а 187.684,37 динара компензирано са I LOVE ZR Ђорђа Грујића** који је власник два локала на другом спрату и који је ради реализације ове компензације прихватио да му се фактурише унапред безмало две године обавезе за његове локале према ББЦ-у.

У оквиру ове реконструкције су набављена и накнадно два огледала у ПР ВОДОВОД И ГРЕЈАЊЕ Зрењанин што је коштало **6.200,02 динара** а поред тога су уграђени и вентилатори и замењена расвета и електро инсталација у тоалетима за шта је у три рачуна у ЕЛЕКТРООПРЕМИ утрошено 3.080,00 динара, 2.580,00 динара и 4.655,00 динара (укупно: **10.315,00 динара**). Радове је извео Радослав Граовац, АЛФА ОДРЖАВАЊЕ у оквиру редовних активности на текућем одржавању зграде ББЦ.

Приликом реконструкције тоалета указала се потреба и за ангажовањем гипсара у санацији плафона и за те потребе ја ангажован ЕУРОМОНТ којем је овај посао плаћен **11.682,00 динара**.

Приликом реконструкције тоалета набављене су и две батерије за воду од ДОО ФОНТАНА Суботица које су плаћене укупно **6.581,50 динара**.

Кад се све сабере, укупна цена коштања реновирања оба тоалета износи: **976.855,24 динара**.

УГРАДЊА СИСТЕМА КОНТРОЛЕ КОРИШЋЕЊА ТОАЛЕТА

Скупштина Удружења власника посебних делова пословне зграде „БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“ – Зрењанин, на позив председника скупштине упућен електронском поштом 08.08.2023. године, у периоду до 14.08.2023. године, изјаснила се електронском поштом у погледу избора извођача радова на обезбеђењу система за контролисан улазак и коришћење зајетничких тоалета у згради „ББЦ“ тако што су се власници 57 локала од укупно 80 са правом гласа (71,25 %) гласали за понуду фирме „AMIDO Group“ Зрењанин (број предрачуна: 68/23 од 02.08.2023. године).

Гласали су:

1. БАНАТ ФИЛМ ДОО 11 гласова
2. ВИДАКОВИЋ ДОО 33 гласа
3. Ђорђе Грујић 2 гласа
4. Игор Маринковић 2 гласа
5. Александар Остојин 1 глас
6. Далибор Кантар 1 глас
7. Иван Данилов 1 глас
8. Биљана Смиљански 1 глас
9. Душко Лазић 1 глас
10. Будимир Јовановић 1 глас
11. НИП ЗРЕЊАНИН ДОО 1 глас
12. Костић Милорад 1 глас
13. Горан Марков 1 глас

УКУПНО 57 ГЛАСОВА

Радови су изведени у току августа и септембра месеца, а за исте је плаћено АМИДО Групи укупно **49.680,00 динара**. Преостало је још да се уграде механизми за затварање врата и да се свим власницима локала поделе тагови са којима ће моћи да користе тоалете

СПРОВЕДЕНА ОДЛУКА ОБЛЕПЉИВАЊА НЕУРЕЂЕНИХ ЛОКАЛА

У оквиру тачке РАЗНО са друге редовне седнице скупштине ББЦ одржане 21.12.2022. године донета је одлука о облепљивању локала који су у „сивој фази“ и руже изглед зграде и реализација те одлуке је започета у првој половини ове године, али је окончана након прве седнице скупштине у 2023. Години, па је ова активност обухваћена овим извештајем.

Облепљивање локала је завршено крајем јуна месеца и у ту сврху је ангажован М ПРИНТ из Зрењанина а комплетан посао је коштао **51.576,60 динара**. Свим власницима таквих локала је извршено префактурисање ових трошкова

ЧИШЋЕЊЕ И ПОЛИРАЊЕ СТЕПЕНИШТА И ХОДНИКА У ЗГРАДИ ББЦ

У оквиру тачке 4. Скупштина је једногласно прихватила предлог да се изврши машинско чишћење и полирање степеништа и ходника у згради и понуда СУПЕР ГЛАСА Београд у овом погледу. Међутим,

ови радови нису извршени јер су се у међувремену јавили власници локала који су у „сивој фази“ и који планирају да у наредном периоду раде кошуљице у својим локалима и постављају подове што ће довести до додатног прљања заједничких ходника и степеништа па је ова активност одложена на период након реконструкције тих локала.

ВАНРЕДНЕ ОБАВЕЗЕ У ВЕЗИ НАКНАДЕ ЗА ЗАШТИТУ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

28. јуна из градске пореске администрације стигла је опомена за дуг по основу накнаде за заштиту и унапређење животне средине. До сада удружење ББЦ никада није добијало решење о обавези ове накнаде нити је књиговођа или председник удружења знао за ову обавезу нашег удружења. Након провере код надлежних, испоставило се да је ово законска обавеза свих пословних удружења и у том погледу удружење је морало да плати заостали дуг са свим каматама у укупном износу од **17.083,39 динара**. Осим тога, у буџетски расходима, за наредне године мора се рачунати на ову накнаду као редован трошак што ће додатно оптеретити буџет Удружења.

РАДОВИ НА ТЕКУЋЕМ ОДРЖАВАЊУ И ОБЕЗБЕЂЕЊУ ЗГРАДЕ:

1. У оквиру уговорног аранжмана са АЛФА ОДРЖАВАЊЕМ вршено је редовно одржавање;
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“;
3. Уредно се спроводе све договорене активности на мониторингу зграде од стране фирме JUNIOR SECURITY и подршци у обезбеђивању објекта од стране фирме ПАТРОЛ 023;
4. 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;
5. Извршено је редовно годишње чишћење олука.

ВАНРЕДНИ РАДОВИ И ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ:

Од ванредних трошкова и интервенција ангажован је ЕУРОМОНТ на набавци и уградњи армстронг плоча које су оштећене приликом санације вентилационих цеви који су због кондензовања оштетиле армстронг плоче у приземљу и на првом спрату зграде.

У том погледу је плаћено ЕУРОМОНТУ укупно **15.033,60 динара**.

Поред овога, ванредно је ангажован и лимар Жељко Жегарац којем је плаћено **7.000,00 динара** за лимену опшивку којом је замењена оштећена на забатном делу крова према згради БАЛКАНА.

Других ванредних трошкова и интервенција није било.

РАДОВИ НА ИНВЕСТИЦИОНОМ ОДРЖАВАЊУ:

У радове на инвестиционом одржавању спадају радови на реконструкцији заједничких тоалета који су напред у извештају описани као задаци обављени у оквиру закључка и одлуке скупштине са претходне седнице одржане 23. Јуна 2023. Године.

ФИНАНСИЈЕ ББЦ:

1. На рачуну ББЦ-а код пословне банке на дан 11.12.2023. године је било 152,162.60 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 период октобар - децембар месец 2023. године;
2. Од почетка 2023. године, па до закључно са 11. децембром, укупно је остварено прихода по свим основама 2,746,095.10 динара што је у односу на 1,873,242.34 динара које је остварено за првих 11 месеци у 2022. Години за 46,60% више;
3. На дан 11.12.2023. године, ББЦ има акумулираних ненаплаћених потраживања од власника посебних делова зграде ББЦ у укупном износу од 978,237.83 динара што је за 368.328,44 динара мање у односу на исти период прошле године када је тај износ био: 1,346,566.27 динара.

ОСТАЛО:

1. Дужницима према удружењу је слато више пута опомена, а на неки од њих су одреаговали док други нису. Судски спор се води против дужника Љиљак Милорада и Миле Надрљански. 21.11.2023. године је одржано завршно рочиште у спору са Љиљак Милорадом и сада се очекује пресуда.
2. Адвокат Миленко Дуловић који је до сада заступао ББЦ је прешао у прекршајни суд и напустио адвокатуру, тако да је спорове које је започео да води у име ББЦ-а против Љиљка и Надрљански пренео на адвоката Стефана Јањића.

У Зрењанину, 12.12.2023. године

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

