

На основу чл. 21.-23. Закона о удружењима ("Службени гласник РС", бр. 51/2009, 99/2011 - др. закони и 44/2018 - др. закон), чл. 15. Став 1 тачка 4) и Став 2 истог члана, чл. 41. – 47. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон), као и чл. 9.-14. Статута УДРУЖЕЊА ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ „БАНАТСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР“ – Зрењанин, матични број: 28241747, ПИБ: 110330723 (даље: „ББЦ“), а у вези са чланом 64. Закона о становању и одржавању зграда, на седници скупштине „ББЦ“ одржаној дана: **13.12.2023. године** у Зрењанину, усвојена је следећа:

ОДЛУКА

о прихватању трошкова одржавања зграде и управљања зградом „ББЦ“

Члан 1.

Овом одлуком се утврђује висина месечног износа накнаде који плаћају власници посебних делова зграде за потребе извршења послова из надлежности удружења ББЦ као органа управљања зградом ББЦ, и то на име трошкова одржавања зграде (хитних интервенција, текућег и инвестиционог одржавања), трошкова управљања зградом, као и свих других - осталих трошкова који су по свом карактеру и природи неопходни како за рад удружења ББЦ, тако и за реализацију његових одлука и активности којима се обезбеђује очување функција и својства зграде ББЦ у складу са њеном наменом.

ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ:

Члан 2.

Текуће одржавање је извођење радова који се предузимају 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 зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана или пословног простора јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитариија, радијатора и други слични радови.

ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ:

Члан 3.

Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско-занатских, односно других радова у зависности од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења зграде у току експлоатације

ТРОШАК УПРАВЉАЊА ЗГРАДОМ:

Члан 4.

Трошак управљања зградом представља месечна накнада за рад законског заступника – председника удружења ББЦ у бруто износу.

Са законским заступником – председником удружења ББЦ, удружење закључује уговор о делу у складу са законом.

ОСТАЛИ ТРОШКОВИ ЗГРАДЕ И ОРГАНА УПРАВЉАЊА – УДРУЖЕЊА ББЦ:

Члан 5.

остали трошкови обухватају, али се не ограничавају на:

- Трошак осигурања зграде од елементарних ризика;
- трошак ангажовање књиговодствене агенције за вођење књига удружења ББЦ;
- трошак банкарских накнада и други канцеларијски и административни трошкови;
- трошак физичко – техничког обезбеђења зграде;
- трошак воде и канализације у заједничким тоалетима;
- трошкови информисања власника посебних делова зграде и шире јавности као и промотивне активности удружења на унапређењу тржишног положаја зграде ББЦ;
- остали неименовани трошкови за потребе функционисања удружења ББЦ у циљу реализације својих активности на одржавању и унапређењу функција и својства зграде ББЦ.

ТРОШКОВИ ВОДЕ И КАНАЛИЗАЦИЈЕ:

Члан 6.

Удружење ББЦ је регистровани потрошач код даваоца услуге ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА Зрењанин за укупне обавезе зграде ББЦ на име потрошње воде и накнаде за отпадне воде.

Сви власници посебних делова зграде који имају санитарни чвор у својим посебним деловима – локалима у обавези су да имају уграђено исправно мерно бројило ради утврђења тачне количине потрошене воде.

Тако уграђено контролно бројило мора бити претходно одобрено. Под одобреним контролним бројилом се сматрају уграђена бројила за мерење потрошње воде која су претходно писменим путем пријављена скупштини ББЦ, односно њеном председнику и која су прегледана и одобрена од стране стручног лица које ангажује скупштина ББЦ за оцену исправности. (Признају се само исправни водомери, овлашћених произвођача, уредно баждарени и пломбирани за које изабрано овлашћено стручно лице од стране „ББЦ“ –а издаје писмену потврду о исправности).

Трошак набавке и уградње контролних бројила као и издавања писмене потврде о исправности падају искључиво на терет власника локала који уграђују контролни водомер.

Сви власници посебних делова који уграђују контролни водомер дужни су да, најпре, 1.ог дана у наредном месецу у односу на месец у којем су добили писмену потврду, пријаве стање водомера, а обрачун им се на тај начин врши од месеца у којем су пријавили читавање.

Власници локала који имају уграђене одобрене контролне водомере, дужни су да сваког 1.ог радног дана у месецу у периоду од 08ч до 15ч омогуће председнику удружења ББЦ, односно од њега овлашћеном лицу, увид у стање и исправност контролног бројила. У случају да нису у могућности да 1.ог у месецу омогуће читавање водомера, дужни су да фотографишу водомер и доставе га електронском поштом или путем вибера, председнику, односно од њега овлашћеном лицу, најкасније до 3.ег у месецу за претходни месец.

Уколико власници / корисници локала са уграђеним одобреним контролним водомерима не омогуће читавање или сами не читају и не доставе податак о очитаном стању њиховог контролног водомера на начин како је прописано у претходном ставу ове одлуке, обрачун накнаде за воду и канализацију за обрачунски месец извршиће се паушално на основу просечне потрошње коју су у остварили у периодима када је било регистровано читавање водомера.

Свим власницима посебних делова у функцији који имају санитарне чворове прикључене на заједничку инсталацију воде и канализације зграде ББЦ, а немају контролно бројило, обрачунава им се накнада за воду и канализацију паушално у висини накнаде која се плаћа ЈКП Водовод и канализација Зрењанин за потрошених 5м³ воде у месецу за који се врши обрачун. Уколико се власник посебног дела или његов купац у том посебном делу бави делатношћу која подразумева већу потрошњу воде (фризерски салони, угоститељски објекти и сл.) напред поменути паушал им се множи са коефицијентом 3.

ББЦ ће све власнике посебних делова који имају на прописан начин уграђено контролно бројило задуживати редовно месечно на основу стварно утрошене количине воде, а у износу цене којом ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА задужују ББЦ по 1м³.

ТРОШКОВИ ОДНОШЕЊА СМЕЂА:

Члан 7.

Удружење ББЦ је регистровани потрошач код ЈП ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО Зрењанин за целокупну зграду укључујући све активне локале у згради који су у раду.

ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО задужују ББЦ за целокупну збирну нето површину свих активних локала, а ББЦ овај трошак префактурише редовно, месечно појединачно власницима локала по цени којом ББЦ задужује ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО, а у складу са нето површином локала којима се врши обрачун

НАЧИН УТВРЂИВАЊА ОБАВЕЗА:

Члан 8.

Основ за утврђивање накнада за текуће и инвестиционо одржавање и управљање зграде по овој Одлуци, представља Закон о становању и одржавању зграда и Одлука о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудног управника у стамбеним и стамбено – пословним зградама на територији града Зрењанина (Сл. лист града Зрењанина, број 7. Од 22. марта 2018. године), даље: Градска Одлука.

- I. **НАКНАДА ЗА ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ** утврђује се у висини **558,00 динара** месечно по једном посебном делу зграде ББЦ.
- II. **НАКНАДА ЗА ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ** утврђује се у висини **25,00 динара / 1м²** посебног дела – пословног простора месечно.
- III. **НАКНАДА ЗА УПРАВЉАЊЕ ЗГРАДОМ** утврђује се у висини минималне накнаде за рад принудних управника у зградама са више од 30 посебних делова по градској Одлуци и износи у бруто износу **442,00 динара** месечно по једном посебном делу зграде.
- IV. **ОСТАЛИ ТРОШКОВИ ЗГРАДЕ И ОРГАНА УПРАВЉАЊА – УДРУЖЕЊА ББЦ** се утврђују у паушалном месечном износу од **1.000,00 динара** по једном посебном делу зграде ББЦ, а на основу познатих трошкова и предпостављеног износа нових трошкова у будућем периоду а све на основу прихваћеног програма одржавања зграде ББЦ за 2024. годину и договорених планова активности ББЦ-а.

Члан 9.

Накнаде из претходног члана ове одлуке (у збирном износу 2.000,00 динара + 25,00 динара/1м2) сваког посебног дела у згради ББЦ фактурисаће се редовно месечно на једној фактури свим власницима / корисницима посебних делова – пословних локала зграде „ББЦ“ заједно са префактурисаним трошковима за стварно утрошену воду у обрачунском месецу у складу са чланом 6. ове одлуке као и за трошак одношења смећа на основу цене по 1м2 којом ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО задужују ББЦ и нето површине локала за који се врши обрачун накнаде у складу са чланом 7. ове Одлуке.

Обрачун накнаде дефинисане у претходном ставу ће се вршити средином сваког месеца и роком плаћања најкасније до последњег дана у месецу за тај месец.

Члан 10.

Ова одлука ступа на снагу даном доношења, а има се примењивати почев од 01.01.2024. године, односно од обрачуна накнада за јануар 2024. године.

Члан 11.

Ступањем на снагу ове Одлуке ставља се ван снаге Одлука о утврђењу износа месечних накнада на име трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом „ББЦ“-а која је усвојена 22.06.2023. године.

У Зрењанину, дана 13.12.2023. године

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

