

## ИЗВЕШТАЈ О РАДУ ИЗМЕЂУ ДВЕ СКУПШТИНЕ

### Увод

У овом периоду се највише радило на успостављању системских решења за нормално функционисање наших пословних зграда, односно УДРУЖЕЊА ВЛАСНИКА 10Б, 10Д и 10З, УВС, Нови Београд које је надлежно за управљањем ове три пословне зграде у смислу Закона о становању и одржавању зграда („Сл. Гласник РС“ бр.104/16, 9/2020 - др. закон). Битно је напоменути да у претходном периоду није постојао ни један вид системског решења у пословним зградама, тако да је сваки од ових нивоа морао да се успоставља од почетка. Сврсисходност оваквог вида заједничког управљања показао је своју велику предност у смислу смањења заједничких трошкова, стабилности функционисања и финансија. Све ово се одразило на виталност и издржљивост Удружења у смислу еластичног одговора на све врсте изазова и проблема, како изнутра, тако и споља. Унутрашњи проблеми су се свели на различите видове опструкција, деструкција и системских изазивања криза како би се урушило функционисање Удружења, а иза којих се крију различити лични интереси појединаца. Спољни проблеми су били углавном у вези са светски проглашеном пандемијом корона вируса и последично томе увођењем ванредног стања у Републици Србији дана 15. марта 2020.године, као и повећање свих видова трошкова. Наглашавамо да Удржење није повећавало износ текућег и инвестиционог одржавања од јуна 2018.године и да је од тог времена више пута мењана минимална цена рада, а да је исти формиран на основу минималне цене препоручене од надлежних органа локалне самоуправе из тог времена. Удружење је у досадашњем периоду надоместило разлику између трошкова и прихода по основу чланарина, приходима по основу закупа који су се активношћу Удружења сваке године увећавали.

Удружење нема ниједно запослено лице. Заступник Удржења, односно управник је ангажован по основу Уговора о делу. Упосленост управника је са почетних преко 8000 радних часова годишње, порасла на преко 15 000 радних часова за претходну годину. Ово представља уједно и највећи недостатак Удружења, јер функционисање овако сложеног система не може се свести на исцрпљујући рад само једне особе, те је у том смислу неопходно да се у наредном периоду ангажује додатно особље како би се повећала ефикасност.

### Чишћење и одношење смећа

Успостављен је обједињени систем чишћења спољних и унутрашњих површина. Формирана је радна просторија са опремом за одржавање и смештај ангажованих радника. У надлежности Удружења су четири смећаре од којих је само једна била у радном погону, две узурпирание и једна затрпана смећем, а контејнери су били у пролазу. Сада су три смећаре у радном погону, а једна је још увек узурпирана. Постављене су канте за ситан отпад и остварена сарадња са градском комуналном

службом. У ту сврху је по њиховом налогу обезбеђен несметани приступ смеђарама. Поред истакнутог бисмо нагласили да је уведено обједињено чишћење од снежних падавина и леда.

-стање пре



-стање после



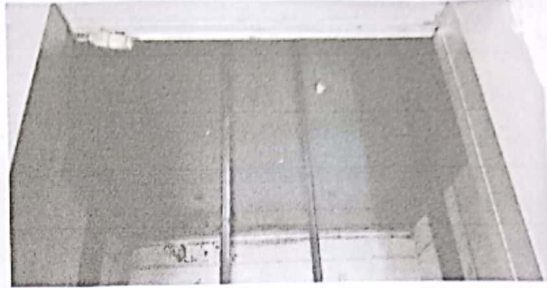
### Водовод и канализација

Сви шахтови и одводи се редовно чисте. Удружење је спровело низ акција отцепљења и чишћења шахтова. Једно од карактеристичних показатеља реакције Удружења је велико кишно невреме 24. јуна 2019. године када смо имали поврат канализације и велике поплаве које су резултирале поплављивањем локала и гаража у приземљу, као и продирање воде у лифтовске шахтове и моментално онеспособљавање рада лифтова. Удружење је реаговало и великим напорима санирало сва оштећења, а сви шахтови су системски очишћени, оспособљени и враћени у функцију. Тада је примећено да више шахтова није у функцији, јер су људским немаром бетонирани. Извршено је црпљење воде, дератизација и дезинфекција, прање површина и уклањање отпада.





-поплавно стање



-настала штета

-поплављен лифтовски канал



-чишћење шахтова

## Грејање

У систему одржавања грејања су три подстанице, као и читав систем грејних инсталација. Након преузимања одржавања подстананица, оне се сваке године припремају за грејну сезону, ремонтују, врше се пробе и испуштање ваздуха. Занимљиво је видети у каквом стању су биле подстанице и наглашавам да је из једне од њих изнесена гомила отпада. Такође и агрегатне собе су била својеврсна складишта. Све то је Удружење преузело, обезбедило и уредило, тако да данас имамо уређену ситуацију, а преко система физичко техничког обезбеђења вршимо пуну контролу над овим системима.



-стање у једој од подстаница

-мајстор на задатку



### Заједничка расвета

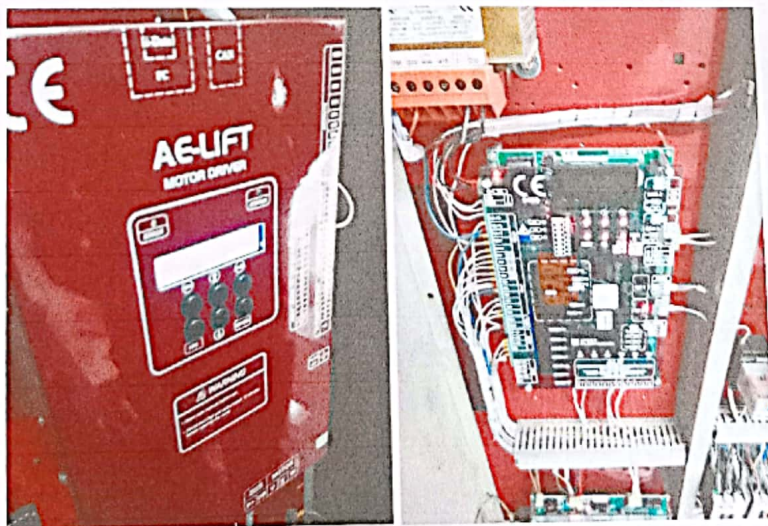
Уведено је електронско паљење спољне расвете у сва три објекта и то временским сензорима. Удружење се стара о заједничкој расвети на свим спољњим и унутрашњим површинама. Врше се сталне поправке заједничке расвете. Удружење је системски искључивало нелегално прикључене потрошаче на заједничку електричну енергију. Врши се постепени прелазак на лед расвету.

### Лифтови

Удружење под својим надзором има дванаест лифтова. Приликом преузимања лифтова утврђено је да су сви лифтови технолошки застарели, да је седам лифтова у функцији, један у тешком и сложеном квару, а да су четири лифта девастирана, односно покрадена у претходном времену. Удружење је успоставило систем редовног одржавања лифтова и спровело санацију три лифта која се састојала у комплетној промени управљачког система лифта, а тиме се повећала безбедност свих корисника.



-стање девастираног лифта



-уграђен нови управљачки склоп лифта

## Систем безбедности

Обезбеђење се састоји од интегрисаног система састављеног од 24 часовне патроле сачињене од једног извршиоца уз оперативни центар за хитно деловање (обилазак свих спољних и унутрашњих површина) и 24 часовног видео надзора са 80 камера у IP технологији. За пословне просторе у улазима је постављена контрола приступа и видео интерфона, а у згради 10Б је уведена портирска служба на две позиције и 24 часовно обезбеђење на једној позицији. Израђен је акт о процени ризика у заштити лица, имовине и пословања, плана система техничке заштите, пројектни задатак и пројекат изведеног стања (Закон о приватном обезбеђењу („Сл. Гласник РС“, бр. 104/13, 42/15 и 87/2018)).

Истакли бисмо и то да Удружење од успостављања система безбедности до данас није имало никакве значајније безбедносноне ризике по људе и имовину на заједничким површинама које одржава у пословном центру, што дугујемо **добром систему у виду физичко -техничког обезбеђења центра**, што је обавеза Удружења у пословним центрима као што је наш у складу са Уредбом Владе РС о ближим критеријумима за одређивање обавезно обезбеђених објеката и начину вршења послова њихове заштите ("Службени гласник РС", број 98 од 8. децембра 2016).

Захваљујући успостављеном систему безбедности смањен је ризик од умањења имовине у виду настанка штете на заједничким деловима зграде свих власника, али и приватна својина свих власника посебних делова. Такође, системом видео надзора искључиво на заједничким површинама, никада нису били доведени у питање приватност и безбедност власника посебних делова, док су у више наврата по захтеву МУП-а РС снимци видео надзора допринели да се открију и процесуирају починиоци кривичних дела и прекршаја у покушају.

У циљу још већег унапређења безбедности људи и имовине што сматрамо да је најзначајније питање којим Удружење треба да се бави, јесте и евентуално закључење Уговора о осигурању са компанијом за осигурање, где би предмет осигурања била имовина у случају настанка штете или осигурање трећих лица од настанка штете на шта упућује и чл. 48 Закона о становању и одржавању зграда.

## Хитне интервенције

Хитне интервенције су у надлежности Удружења и односе се на заједничке површине и инсталације. Удружење је успешно одговорило на све изазове, а у вези са истим наглашавамо да се одмах по дојави у најкраћем временском року хитно реаговало и приступило решавању проблема. Чак и у ситуацијама када је тешко пронаћи квар, упорно и истрајно се инсистирало на решавању истог. У том смислу бисмо нагласили да смо имали и низ хаваријских искључења што је посебан изазов у околностима када поједина правна лица зависе о редовном снабдевању водом и електричном енергијом, али ефикасном реакцијом смо смањили пословни губитак наших власника и корисника. Посебан изазов су хаваријска искључења грејања у зимској сезони, јер то директно



утиче на радно окружење наших пословних простора и немогућност обављања радних обавеза. Поносно истичемо да смо низ хаваријских искључења система грејања који су се догађали у сва три објекта, врло брзо и у најкраћем року отклонили, а посебно имајући у виду много синхронизованих поступака који су потребни за коначну реализацију поправке. У овом периоду је било преко 120 хиних интервенција, а неке од њих су биле и увртира за вишемесечне радове у циљу коначног решења. Карактеристични пример је велико невреме које се догодило 05. јула 2022. године, где смо имали прокишњавање у педесетак пословних простора, а које је била само део дугогодишњег акутног проблема прокишњавања равног дела крова у објектима 10Д и 103. Томе је претходило драгоцено искуство поводом решавања истог проблема на равном делу крова у згради 10Б, а које је успешно решено.



-пре радова



-после радова

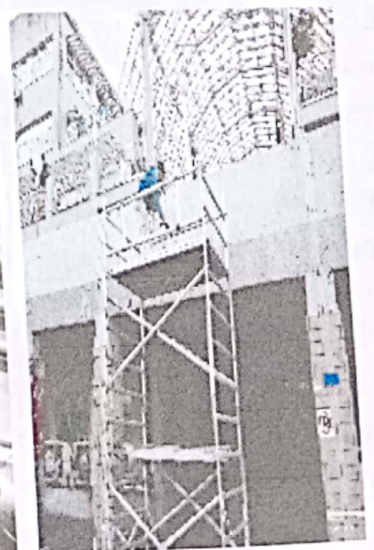
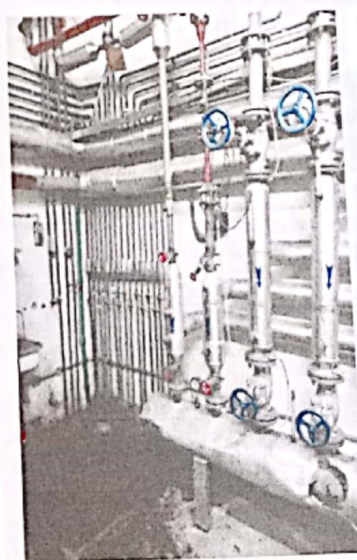
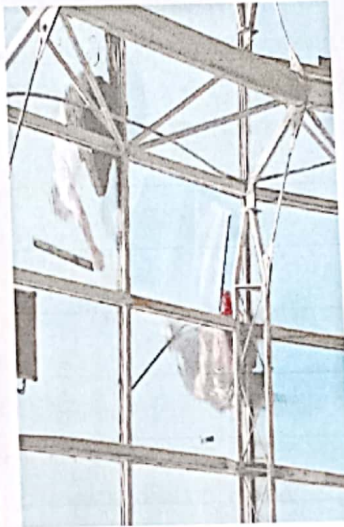


## Поправке и санације

Удружење је у претходном периоду извршило постављање хидроизолације на више од 1600м<sup>2</sup>, поправке камене подлоге на више од 2000м<sup>2</sup>, кречење на спољним и унутрашњим површинама на више од 17000м<sup>2</sup>, поправке степеништа, поправке керамичких подова, постављање паркинг стубића и рампи, означавање пешачких прелаза, бетонирање рупа у асфалу, постављање упозоравајућих знакова, санација шахтова, поправљање куполе и на стотине ситних поправки.

Посебно бих истакао да је Удружење у току 2021/22 године **омогућило да се обезбеде значајна новчана средства** у виду материјала и радних сати за извршиоце приликом фарбања и кречења спољних и унутрашњих делова фасаде у пословном центру.

Наведени радови у виду кречења и фарбања урађени су након више од две деценије незнања поступача на заједничким површинама и нису пали на терет власника посебних делова оз текуће нити инвест. одржавање.





## Седиште и документација

Удружење је формирало канцеларију на адреси Булевар Михајла Пупина 10Д вп 83. Уређен је канцеларијски простор у ком свакодневно сви власници и корисници могу добити потпуне информације о свик текућим питањима. Поред тога се интензивно радило и на прикупљању пројектне документације. Напомињем да Удружење поседује обимну фото документацију и разне друге документације које сведоће о активном раду Удружења у претходном периоду.

## Организација и систем информисања

Удружење је поставило први информациони пулт на високом приземљу између зграда 10Д и 103. Он садржи општа упуства која су потребна за прилаз пословним просторима и локалима у наше три пословне зграде.

Такође сматрамо да је велика предност нашег Удружења **увођење информационих технологија и система**, које се огледа у могућности једновременог обавештавања свих власника посебних делова о активностима и раду Удружења, слању рачуна, истицању на огласној табли докумената о раду, интернет презентацији Удружења на свом сајту и сл. Поред тога смо и увели систем е-фактура.

## Правни аспект

У циљу повећања наплате трошкова одржавања, заступања пред судовима и другим државним органима, подношења предлога за извршење на основу веродостојне исправе суду, правног заступања и саветовања од стране адвоката, давања правних мишљења, праћења прописа и информација значајних за заштиту пословних и правних интереса Удружења, ангажована је адвокатска канцеларија са седиштем у Београду, а у складу са претходном одлуком Управног одбора Удружења.

До сада је покренуто више судских поступака у циљу наплате дуговања по основу неизмирених обавеза трошкова одржавања. У питању су поступци пред Привредним судом у Београду и надлежним Трећим основним судом у Београду, по предлозима за извршење на основу веродостојне исправе – рачуна Удружења. Битно је напоменути да је најпре свим власницима посебних делова понуђено да закључе репрограм о признању и отплати дуга на рате у циљу мирног решења спора. Након тога су упућене опомене пред утужење свим власницима који су на дан штампања опомене имали неизмирене обавезе.

Против свих који нису добровољно измирили своје доспеле обавезе, а нису закључили репрограм дуга, у јуну 2021.године су поднети суду предлози за извршење на основу веродостојне исправе. До сада је у суду решено више од 50 % предмета и то тако што су неки добровољно након утужења измирили своје обавезе, док су у осталим предметима донета решења о извршењу па је у току спровођење на имовини извршних дужника. Такође имамо правноснажну пресуду Привредног суда у Београду П.бр. 10680/2021 од 10.02.2021.године којом је усвојен тужбени захтев Удружења за неизмирене обавезе по



основу издатих рачуна за трошкове одржавања, као и пресуду Основног суда у Шапцу П.бр. 4552/21 од 26.05.2022.године, која је такође постала правноснажна. Имамо и две неправноснажне пресуде Привредног суда у Београду у којима је усвојен тужбени захтев Удружења у предметима П.бр. 4334/22 и П.бр.10111/21.

У циљу заштите интереса Удружења покренута су два поступка пред Уставним судом Србије и то у предметима Уо.18/2022 и Уо.19/2022.

Ради се о иницијативама Уставном суду за покретање поступка за оцену законитости Статута Удружења власника локала и пословног простора „Булевар Михајла Пупина 103“ и Статута „Удружења власника локала 10Д УВС“. У конкретном случају спорни Статути Удружења власника локала 10Д УВС“, и другог основаног Удружења 103, усвојени су од стране одређеног броја лица, власника посебних делова у згради 10Д, и 103 Булевар Михајла Пупина 10Д, и 103 Нови Београд, након чега је извршена регистрација два нова Удружења у Агенцији за привредне регистре, чиме су потпуно занемарене законске одредбе Закона о удружењима које се тичу статусних промена. На тај начин је постојећем, а раније основаном УДРУЖЕЊУ ВЛАСНИКА 10Б, 10Д и 103, УВС, НОВИ БЕОГРАД причињена огромна материјална штета.

Спорним статутима задире се у права и обавезе постојећег Удружења с обзиром да су формиран паралелни органи ( управни одбор, скупштина, управник и сл. ) чиме је раније основаном Удружењу власника зграда 10Б, 10Д и 103 УВС, отежано да реализује циљеве Удружења, да остварује друга права и преузете обавезе према уговарачима из раније закључених Уговора, као и да ефикасно спроводи поступак наплате потраживања по основу доспелих обавеза власницима посебних делова на име одржавања заједничких делова граде.

Наведени поступци су још увек у раду пред Уставним судом у Београду, с тим што је поменути новоснованим Удружењима дат налог да се изјасне на поднету иницијативу нашег Удружења.

Тakoђе надлежном РГЗ, Служби за катастар непокретности поднели смо захтев ради уписа Удружења као имаоца права на објекту – заједничким деловима зграде, с обзиром да је као ималац права још увек уписан Енергопројект доо Београд, као инвеститор објекта, иако је предајом физичких делова објекта купцима непокретности извршен и пренос права на објектима, земљишту испод објекта и земљишту (површинама) у функцији објекта.

## **Закључак**

Након периода успостављања системског решења функционисања Удружења потребно је да пређемо у другу фазу консолидовања наше три пословне зграде која ће се састојати у суштинском процесу унапређења заједничких површина. Удружење је свесно да период успостављања поверења власника и корисника није потпуно прошао и да је потребно још много рада и времена да он буде потпун, али када процењујемо какав смо пут прошли и када се вратимо на почетак од пре четири године и када то стање упоредимо са садашњим, приметимо, не без разлога, да смо много напредовали и да је ово незауостављив процес. Ово је можда и тренутак да сви заједно размислимо о активирању наших заједничких површина у смислу организовања различитих догађаја



(нпр. сајам вина, меда или цвећа на платоу и сл.) који би унапредили привлачност нашег пословног центра.

Председник Управног Одбора  
Зоран Ковачевић

