

СТАМБЕНА ЗАЈЕДНИЦА

ЈУРИЈА ГАГАРИНА 21, 21А, 21Б, 21В, 21Г, 21Д, 21Ђ, 21Е, 21Ж,
21И, 21Ј, 21К, 21Л, 21Љ, 21М, 21Н, 21Њ, 21П, 21Р, 21С, 21Т, 21Ћ

Скупштина стамбене заједнице

З А П И С Н И К

Са седнице скупштине стамбене заједнице у улици ЈУРИЈА ГАГАРИНА 21, 21А, 21Б, 21В, 21Г, 21Д, 21Ђ, 21Е, 21Ж, 21И, 21Ј, 21К, 21Л, 21Љ, 21М, 21Н, 21Њ, 21П, 21Р, 21С, 21Т, 21Ћ, Нови Београд одржане дана **13. 11. 2025. године**, са почетком у 18.00 часова. Седницу је сазвао и води је управник стамбене заједнице Ивана Јовановић.

Седница је сазвана ради избора управника стамбене заједнице у складу са чл. 40. и 49. *Закона о становању и одржавању зграда* („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016). На почетку седнице председавајући констатује да је седница сазвана у складу са чланом 43. *Закона о становању и одржавању зграда*, као и да у згради има укупно 288 посебих делова. Учешће на седници су узела **163 члана скупштине** те су у складу са чланом 45. став 1. *Закона о становању и одржавању зграда* **испуњени** услови (кворум) за одржавање седнице и одлучивање. Констатује се је усвојен предложени дневни ред.

Скупштина СЗ има 212 доступних чланова. **76 чланова скупштине СЗ се није изјаснило на три или више узастопних седница те њихови гласови не улазе у неопходни кворум.** У складу са чланом 45. став 1. *Закона о становању и одржавању зграда* испуњени су услови (кворум) за одлучивање и усвојен је предложени дневни ред. **За доношење одлуке неопходна је двотрећинска већина доступних чланова скупштине стамбене заједнице коју су се изјаснили о тачкама дневног реда, односно 143 члана скупштине стамбене заједнице.**

Дневни ред:

1. Разрешење управнице Иване Јовановић.
2. Избор Андрејић Небојше за професионалног управника Стамбене заједнице ЈУРИЈА ГАГАРИНА 21, 21А, 21Б, 21В, 21Г, 21Д, 21Ђ, 21Е, 21Ж, 21И, 21Ј, 21К, 21Л, 21Љ, 21М, 21Н, 21Њ, 21П, 21Р, 21С, 21Т, 21Ћ - Нови Београд и да се послови професионалног управљања стамбеном заједницом повере фирми КВАРТ ПОИНТ БЕОГРАД Д.О.О., Арсенија Чарнојевића 53, МБ 22147846.
3. Доношење одлуке да се Ивана Јовановић изабере као овлашћено лице за потписивање уговора са фирмом којој се поверавају послови професионалног управљања.

Након гласања чланова скупштине стамбене заједнице, скупштина стамбене заједнице, донела је следеће

О Д Л У К Е

1. **Да се разреши управник Ивана Јовановић.** Одлука је донета на основу **156 гласова ЗА** чланова скупштине стамбене заједнице.
2. **Да се Андрејић Небојша изабере за професионалног управника Стамбене заједнице ЈУРИЈА ГАГАРИНА 21, 21А, 21Б, 21В, 21Г, 21Д, 21Ђ, 21Е, 21Ж, 21И,**

21Ј, 21К, 21Л, 21Љ, 21М, 21Н, 21Њ, 21П, 21Р, 21С, 21Т, 21Ћ - Нови Београд и да се послови професионалног управљања стамбеном заједницом повере фирми КВАРТ ПОИНТ БЕОГРАД Д.О.О., Арсенија Чарнојевића 53, МБ 22147846. Одлука је донета на основу 156 гласова ЗА чланова скупштине стамбене заједнице.

3. Да се Ивана Јовановић изабере као овлашћено лице за потписивање уговора са фирмом којој се поверавају послови професионалног управљања. Одлука је донета на основу 156 гласова ЗА чланова скупштине стамбене заједнице.

Управница стамбене заједнице
Ивана Јовановић

Ивана Јовановић
БР.Л.К. 013527271

СЗ послује без печата

Сажети приказ расправе:

Седницу је отворила управница Ивана Јовановић, за записничара је одредила Снежану Пешић, и констатовала да се велики број власника одазвао и гласао путем имејла, као и да констатује да постоји кворум. Навела је да се до тог тренутка определило укупно 163 власника станова. Такође је навела да уколико неко није гласао може да гласа на седници.

Потом је Небојша Андрејић рекао да следећи кораци подразумевају да се сви гласови одштапају, да се направи записник и да се то проследи надлежнима у општини у Новом Београду и да се обавести Привредна комора Србије. Истакао је да ће процедурално бити штампани сви мејлови и да ће све бити уредно евидентирано. Поновио је да ће се све објавити како на сајту његове фирме за управљање тако и на форуму Стамбене заједнице. Да се нада да ако се регистрација обави почетком децембра ове године, да ће имати довољно времена да одржи седницу крајем године. Јелена Ћук је нагласила да он мора одржати седницу после преузимања функције до краја године, са чим се он сложио прецизирајући да је само битно да се цела регистрација заврши почетком децембра. Такође је нагласио да му је план да се формира одбор власника из сваке ламеле који би били заинтересовани да се укључе у рад Стамбене заједнице.

Марко Ћук се јавио за реч и подсетио је да су од самог почетка постојали различити изазови. Рекао је да су станари свесни да су изабрали професионалног управника, али да је можда требало размислити, ако смо бирали професионалног управника, да је требало расписати тендер где би у избору учествовали и други професионални управници, па би се могле добити различите идеје. Подсетио је да су његове највеће замерке на претходну управницу биле у вези са транспарентношћу и доношењем одлука. Рекао је да су неке ставке стављане на дневни ред и на гласање без претходног објашњења, па су људи често, по његовом мишљењу, гласали без довољно информација. Истакао је да се нада да ће у будућности станари боље разумети шта је суштина, а шта није, али и да ипак очекује да се пре гласања организују дискусије и састанци. Подсетио је да су људи у згради веома критични, да то добро зна и Ивана и да је било различитих коментара током претходног периода. Рекао је да ће бити доста питања и коментара за будућег управника, али да је све то у најбољој намери, јер нико нема личну жељу да управнику одмогне. Додао је да су сви ту да помогну.

Јелена Ћук је рекла да се одлуке у згради доносе гласањем у кратком року без дискусије, да постоје унапред припремљени записници, са чим се управница Ивана Јовановић није сложила. Она се надовезала на мишљење које је изнео Марко Ћук, рекавши да је потребна већа дискусија пре доношења одлука. Небојша Андрејић је рекао да ће формирати одбор, да се Јелена Ћук може пријавити, на шта је она одговорила да ће она ипак бити у опозицији јер је у опозицији увек била.

Светлана Ристић је рекла да код примопредаје управник треба да преда преглед стања финансија, укључујући стање инвестиционог фонда, стање по рачунима и проценат станова и локала који редовно измирују обавезе. Посебно је питала да ли су до сада измирене обавезе према извођачима услуга, као што су „Schindler“ и „City Facility“, и да ли постоји преглед дуговања власника посебних делова. Управница Ивана Јовановић је одговорила да ће сви рачуни бити предати са детаљима, да у „City Facility“ постоји евиденција о сваком приливу и одливу, и да крајем новембра очекује да ће на рачуну бити близу милион динара, пошто сви плате последње рачуне за заједницу. Рекла је да је тренутно стање на рачуну око 880 хиљада динара, да нема неизмираних потраживања, и да су трошкови углавном редовни, попут седам картица за лифтове које коштају око 6.000 динара месечно и слично. Додала је да ова зграда спада у оне које релативно добро организују своје финансије, да има око 10% власника који касне са плаћањем али да у неком разумном року ипак све измире. Постоји и два власника којима ћемо до краја децембра вероватно морати да пошаљемо опомене пред утужење због већег дуга.

Винко Пандуревић је затим захвалио Ивани Јовановић на уложеном труду и честитао Небојши на избору, нагласивши да је добро што он дели исте проблеме као и станари и што познаје закон као професионални управник. Рекао је да без електронског гласања путем мејла не би било могуће решити многе ствари. Додао је да очекује да ће Небојша оправдати своју улогу и да ће Стамбена заједница добро функционисати. Истакао је да треба више користити мејлове за комуникацију, јер се уживо на седницама никада не може постићи већина. Приметио је и да на састанке редовно долази око 30-40 сталних власника који су активни, док остали прочитају приложено и гласају имејлом, што је добро. Предложио је да сваки улаз има свог представника који ће

учествовати у организацији. Подсетио је да има људи који нису од почетка учествовали у састанцима и да се често враћају на старе проблеме који су већ решени, те на тај начин троше време у раду Стамбене заједнице.

Слободан Чабаркапа је рекао да након уписа у општини треба заказати састанак, јер постоји више разлога за то. Први је што је „City Facility“ већ најавио повећање цене од 1. јануара 2026. године услед увећања минималне цене рада. Он је нагласио да је уговор по његовом мишљењу катастрофално написан, јер у њему није прецизирано шта се одржава, која се површина чисти, нити зимска служба. Рекао је да због тога стазе неће бити очишћене када падне снег, јер то није уговорено. Закључио је да је хитно потребно покренути процес ревизије уговора и одлучити да ли ће се „City Facility“ задржати или заменити. Истакао је да су износи које плаћају превисоки у односу на услугу, па је неопходно разговарати о цени као и о одржавању свих заједничких површина. Небојша Андрејић је напоменуо да ће се свакако уговором и могућношћу ревизије бавити по ступању на дужност.

Станари су истакли да тренутно не постоје никакве одлуке о томе како се заједничке просторије користе. Слободан Чабаркапа је истакао да је потребно да се то питање припреми и реши на првом састанку. Јелена Ћук је додала да је стан купила управо због постојања просторије за колица, јер је то било наведено у уговору, и нагласила да се тог права неће одрећи. Рекла је да ће, ако једног дана прода стан, свом купцу понудити ту опцију. Подсетила је да је пројектант предвидео те просторије и да је то део власничких права.

У дискусији је управница Ивана Јовановић нагласила да је у згради био проблем са недостатком воде за прање зграде, јер ниједна фирма за одржавање није желела да преузме одржавање без трокадера са мокрим чвором, и да је одлука о постављању трокадера у ламелу Ц била одлука инвеститора који је понудио пројектно решење. Пројектант је послао тачан нацрт где и како се може формирати трокадеро, а инвеститор је писаним путем послао изјаву да на тако изведено решење даје гаранцију као и за читаву зграду (две године). Јелена Ћук је инсистирала да се ово питање ревидира, Небојша Андрејић је замолио да се ово питање размотри после његовог ступања на дужност као професионалног управника, да се сада не шири дискусија у том смеру.

Светлана Ристић је подсетила да је по закону, након оставке управника, он још 30 дана у обавези да води посао ако се нико други не јави. Наведено је да је тај рок истекао крајем октобра. Управница је навела да је на седници у септембру најавила своје повлачење и да је та тема већ дискутована, и замолила да се вратимо на дневни ред. Поново је покренуто питање просторије за бицикле, јер неки станари немају картице за улаз и просторија је препуна. Речено је да то треба хитно ставити на дневни ред.

Затим је покренуто питање улице Нова 3 и осветљења у Новој 4. Снежана Пешић је објаснила да је „Сакура“ као инвеститор у обе улице за Нову 3 улицу добила четири документа од јавних предузећа која су недостајала, али да је Дирекција за градско грађевинско земљиште навела да додатно недостаје један документ који се односи на самог пројектанта, због чега предмет још није постављен на ЦЕОП. Рекла је да је у контакту са Дирекцијом и да је „Сакура“ обећала да ће доставити документа. Такође је навела да Сакура није доставила на увид документа која је предала Дирекцији али да се нада да су доставили потпуну документацију јер им истиче грађевинска дозвола, а да још увек нису добили употребну дозволу. Навела је да до данас нису успели да разјасне са „Сакуром“ стварно стање око питања осветљења у улици Нова 4. Органи Града навели су да постоји дуг за неплаћање електричне енергије, док Сакура тврди да је све измирено. Закључено је да ће цела документација бити остављена будућем управнику, уз контакте, како би он наставио комуникацију са Сакуром и инвеститором око улица Нова 3 и Нова 4.

На крају, Небојша Андрејић је навео да ће бити затражено писмено изјашњавање по овом статусу од стране УДИ и Сакуре, и да ће за то ако треба укључити и адвокатску канцеларију са којом сарађује. Управница Ивана Јовановић је рекла да се очекује да се проблеми са улицом реше на пролеће.

Седница је спонтано завршена око 19 часова.

Записничар: Снежана Пешић

Београд, 13.11.2025. године

Управник: Ивана Јовановић

