

Ovaj dokument zamenjuje Vaše prisustvo na sednici Skupštine Stambene zajednice zakazanoj za 29. januar 2022. godine na 9 spratu u 12h. Ukoliko ste sprečeni da prisustvujete možete dati svoj glas za dole navedene predloge i u skladu je sa čl. 44 Zakona o stanovanju.

Molimo Vas da zaokružite vaš odgovor za svaku stavku dnevnog reda na poslednjoj (3) stranici

1. Da li ste za predlog da se traži ponuda za izvođenje radova za novi lift, gde će se ulaziti iz prizemlja u lift, tako da se u lift ulazi spreda, a izlaziti s desne strane, što bi značilo da lift bude sa dvoje vrata. Obrazloženje za ovo se mora lično videti u prizemlju jer bočni zid od vešernice smeta za ulazak na postojeći način.

2. Da li ste za predlog da se kontaktira investitor koji bi bio zainteresovan da kupi zajedničku terasu. Tim sredstvima bi se mogli finansirati radovi na novom liftu, ali i za unapređenje podrumskih prostorija, ugradnju novih ulaznih vrata, menjanje ventilacionog sistema u ulazu, itd). Trenutno cena po m² u našem okruženju iznosi 800 EUR/m² za nadziđivanje. Kako naša terasa ima površinu od 144m² možemo očekivati sredstva u iznosu oko 115.000,00 EUR. U slučaju da se napravi da novi lift kreće iz prizemlja, troškovi bi bili između 50.000,00-60.000,00 EUR prema slobodnoj proceni jednog od privatnika koji se bavi liftovima.

3. ANEKS. Nakon što smo primetili da iznosi troškova za zajedničku struju bitno variraju obratili smo pažnju na svetla u smećari. Sijalice su uključene neprestalno tokom noći već duže vreme, te se osnovano posumnjalo da je svetlo iz smećare uključeno, tj vezano za našu zajedničku struju. Do 25. Decembra 2022 godine, zakupac smećare se nije ponudio da učestvuje u troškovima plaćanja električne energije. Takođe, do ovog datuma, nemamo potvrdu da je ikada izvršio obavezu plaćanja tekućeg održavanja na račun stambene zajednice, po članu 63 Zakona o stanovanju.

Činjenično stanje za ugovor o zakupu smećare je sledeće:

- smećara nema svoje električno brojilo
- zakupac plaća 60 EUR bez poreza (u susednom ulazu zakupci sada plaćaju mesečno 200 EUR za 30m²)
- zakupac ima registrovano preduzeće na adresi Studentska 5 stan 5. Očigledno je da je reč o pravnom licu jer smo svedoci svakodnevnog prisustva određenog broja ljudi u radnim odelima ispred naše zgrade
- zakupac od 2017 godine do sada nije uplatio stambenoj zajednici mesečnu naknadu za održavanje ulaza niti se ponudio da učestvuje u troškovima za elektrinu energiju.
- zakupac je na prošloj skupštini stanara (25.04.2021) izjavio da je kupio jedno garažno mesto koje se nalazi na uglu zgrade. Zakupac se već tri meseca oglašuje na molbu da stavi na uvid poslednji račun od Infostana za pomenuto garažno mesto kao i kopiju kupo-prodajnog ugovora. U toj garaži smo pronašli ilegalnog potrošača koji se prikacio na naše zajedničko brojilo elek.energije.
- zakupac je 21.12.2021 izjavio da je kupio dve garaže (garažna mesta), ali i dalje nije dostavio kopije ugovora o zakupu ili kopiju kupo-prodajnih ugovora, kao ni kopiju računa Infostana. Na ovome se insistiralo kako bi bilo sigurno da zakupac plaća sve što ostali stanari plaćaju. Odbijanjem dostavljanja pomenutih dokumenata otvara se pitanje da li su garažna mesta ustvari uzurpirana, odnosno da se koriste bez validnog osnova.

Iz svega gore navedenog, nastali su razlozi zbog kojih je, u našem najboljem interesu, potrebno ponuditi raskid ugovora o zakupu smećare, odnosno da se zakupcu smećare ponudi da se:

Zaključni aneks ugovora koji bi važio do isteka postojećeg ugovora o zakupu

1. Aneks bi se odnosio na obavezu zakupca da pod hitno u roku od tri meseca o svom trošku uvede električno brojilo za smećaru.
2. Električno brojilo mora biti u vlasništvu stambene zajednice Studentska 5.
3. Zakupac će biti u obavezi da plaća utrošenu el. energiju mesečno, po ispostavljenom računu EPS
4. Zakupac će imati obavezu da izmiri sva zaostala dugovanja za tekuće održavanje smećare, što iznosi 200 rsd za 12 meseci za 2021. Godinu, ali i da doplati iznos za porez u visini od 20% zakupnine za 2021. godinu.
5. Takođe, potrebno je platiti porez i za 2022. godinu. Ovo je posebno važno, s obzirom da smo kao stambena zajednica dužni da prijavimo porez, a sve poštujući novi Zakonu o stanovanju koji je na snazi od 2020. godine.

4. U slučaju, da sadašnji zakupac, ne prihvati Aneks ugovora sa elementima koji su gore navedeni, bićemo prinuđeni da raskinemo ugovor o zakupu jer prema dosadašnjem ponašanju, postojeći ugovor je prekršen po više osnova. Ukoliko se zakupac ne iseli u zakonom propisanom roku, biće neophodno pokrenuti tužbu radi iseljenja uz traženje troškova za nadoknadu nastale štete. Ako se pokrene tužba, tražiće će se privremena mera, da po hitnom postupku prostor smećare bude zatvoren tj. blokiran za dalje korišćenja do rešenja koje će biti doneti kroz sudski postupak.

5. Kao eventualno rešenje za zakup smećare ponudili bi konkurs za zakup smećare, po principu licitacije (tj. ko ponudi veću cenu). Trenutna cena npr u Studentskoj br. 3 je 7 EUR/m². Takođe bilo bi potrebno dati depozit u iznosu dvomesečne zakupnine. Dalje plaćanje bi išlo po principu plaćanje zakupa mesec za mesec po ispostavljenom predračunu Stambene Zajednice.

6. Postoji ideja za dodatno finansiranja stambene zajednice naplaćivanjem parkiranja bicikala ili skutera. Predložena cena bi bila 500 dinara mesečno po biciklu, a plaćanje 3 meseca unapred. Za ovu namenu bi se iznajmilo jedno garažno mesto u zgradi ili garaža za parkiranje bicikala zainteresovanih stanara. U smećari bi moglo da stane oko 30 bicikala što bi bio dodatni mesečni prihod od oko 15.000,00 din (125 evra).

7. Predlaže se da nadzor možemo pratiti preko mobilnih telefona. Ova mogućnost poskupljuje uvođenje za 9000 dinara plus 2300 din/mesečno za internet pristup.

8. Bitan razlog zašto su nam se do sada brzo rešavale sve intervencije (ne radi dugme lifta, menjanje sijalica osvetljenja, odgušenja i sl.) je što svaku ekipu koja odradi posao, častim sa 200 dinara za pivo ili kafu. U poslednje vreme sam primetio uvek ista lica dolaze da otklone kvarove. Do sada smo potrošili oko 2000 dinara za 6 meseci radova u ulazu.

9. Mnogi stanari pamte da smo imali manje požare u zgradi koji su srećom locirani i ugašeni na vreme. Da postavimo protivpožarne aparate na svim spratovima i da dva aparata budu postavljena u prostoriji sa elektro-brojilima.

10. Predlažemo da naš vebsajt postane naša oglasna tabla. Ministarstvo privrede priznaje da su dokumenta javno objavljena ukoliko se mogu pročitati na vebsajtu firme. Kako za duge tekstove niko više nema vremena, mnogo jednostavnije i upečatljivije pogledati sliku ili 5-minutni video kao napredniji vid informisanja. Predlog je da registrujemo zvaničan domen za naš vebsajt (www.studentska5.org.rs) i da angažujemo neku firmu koja će nam davati podršku i održavati postojeći vebsajt. Vebsajt je besplatan te se ne moraju izdvajati dodatna sredstva na ime troškova.

11. Troškovi za gorivo. Kako je potrebno da se uradi dosta toga na pripremama za realizaciju navedenih stavki za koje bude najveći broj saglasnosti, a s obzirom da poslove upravnika obavljam volonterski, potrebna je vaša saglasnost za odobravanje sredstava za troškove goriva za (4) četiri meseca u 2022. godini a po 20 litara mesečno.

12. Podrum. Da bi mogli da se otpočnu radovi na podrumu potrebno je prvo zameniti sve stare kanalizacione i vodovodne cevi. Nakon zamene tražićemo i ponudu za potapajuću pumpu i sabirnu rupu za skupljanje vode u podrumu. Tražiće se bar dve ponude.

13. Vlasnik vešernice (Uroš Žugić, sin predsednika kućnog saveta iz 90'-tih, je punih 10 godina plaćao održavanje stambene zgrade za sve stanare i na osnovu odluke Kućnog saveta mu je dodeljena vešernica u vlasništvo). Ima svoje posebno elek.brojilo i ima račune Infostana (kao i svi ostali stanari) ali do sada nije plaćao stambenoj zajednici izglasanu obavezu za održavanje ulaza.

14. Da ugradimo protivpožarnu rasvetu. Kada je noć i nestane struje, u hodniku je mrkli mrak. Protivpožarna rasveta smanjuje rizike da se povredimo na stepenicama.

15. Dosta stanara nisu izvršili svoju obavezu plaćanja za uređenje ulaza, te kreću opomene i tužbe za naknadu štete.

16. RAZNO

Obaveštavamo vas i sledeće:

- IZVEŠTAJ o radu za 2021 godinu, planirane aktivnosti u odnosu na realizovane će biti istaknut na vebsajtu i prezentovan zainteresovanim stanarima na sednici skupštine stambene zajednice u pismenoj formi.

- Bane Jeftić iz stana br. 48 je ovlašćen da menja upravnika u odsustvu. Bane će imati sva ovlašćenja osim plaćanja preko tekućeg računa i sklapanja obavezujućih Ugovora.

- doneta je odluka i upravnik je formirao **radnu grupu** u sastavu: Bane Jeftić iz stana br. 48 (zamenik upravnika), Marko Živanović iz stana br. 57 (blagajnik), Milorad Ristovski iz stana br. 52.

- Sva dokumenta, kao i odluke stambene zajednice će biti objavljene na vebsajtu stambene zajednice. Domen sajta: **www.studentska5.org.rs** će biti aktivan od 15. Februara 2022. godine.

- Aktivirana je VIBER grupa. Za pristup grupi obavezno je poslati zahtev u pisanoj formi sa imenom i prezimenom, brojem stana i brojem mobilnog telefona na kome je aktivirana Viber aplikacija. Proverite u podešavanjima Vibera pod "privacy" da ste omogućili prijem u grupe. Pristup možete podneti i preko formulara "Kontakt" na našem vebsajtu. Viber grupu administrira upravnik i ima diskreciono pravo da vas udalji iz grupe bez obrazloženja. Grupa je formirana kako bi se stanari bolje upoznali te su šaljive objave dozvoljene. U grupi možete davati predloge za poboljšanje stanovanja.

- Važno za sve nas je da se bilo kakvi radovi u stanovima i zajedničkim prostorijama u našoj zgradi moraju se prijaviti upravniku pre otpočinjanja radova sa opisom radova u pismenoj formi kao i dozvolom za vršenje tih radova ako je ona propisana zakonom. Posebno je važno poštovanje kućnog reda tokom izvođenja radova, a sve po odluci grada Beograda iz 2021.godine.

Molimo Vas da zaokružite vaš odgovor za svaku stavku dnevnog reda

- | | | |
|---|----|----|
| 1. Saglasan sam sa predlogom da se traži ponuda za izvođenje radova za novi lift | DA | NE |
| 2. Saglasan sam da se traži ponuda investitora za prodaju zajedničke terase. | DA | NE |
| 3. Saglasan sam da se zakupcu ponudi Aneks ugovora | DA | NE |
| 4. Ako zakupac odbije potpisivanja Aneksa ugovora o zakupa, saglasan sam da se zakupcu uruči raskid ugovora..... | DA | NE |
| 5. Saglasan sam sa predlogom rešenja za zakup smećare u narednom periodu | DA | NE |
| 6. Zainteresovan sam za zakup mesta za moja ___ (navesti broj bicikala/mopeda/skutera). | DA | NE |
| 7. Saglasan sam da se omogući da kamere pratimo na svojim mobilnim telefonima. | DA | NE |
| 8. Saglasan sam da se odobri iznos od 200 din po intervenciji za čišćenje majstora | DA | NE |
| 9. Saglasan sam da postavimo protivpožarne aparate na svim spratovima | DA | NE |
| 10. Saglasan sam da registrujemo zvaničan domen za naš vebsajt da angažujemo neku firmu koja će nam davati podršku, održavati postojeći vebsajt i registrovati domen (www.studentska5.org.rs) | DA | NE |
| 11. Saglasan sam sa odobravanjem troškova za gorivo za 4 meseca (feb-maj2022) | DA | NE |
| 12. Saglasan sam da se obratimo JKP Stambenom zahtevom kako bi nam zamenili sve stare kanalizacione i odvodne cevi i ponudu za potapajuću pumpu i sabirnu rupu za skupljanje vode..... | DA | NE |
| 13. Saglasan sam da tražimo nadoknadu troškova za održavanje ulaza za 2021 godinu. | DA | NE |
| 14. Saglasan sam da ugradimo protivpožarnu rasvetu u hodniku ulaza | DA | NE |
| 15. Saglasan sam da nesavesne stanare tužimo za naknadu troškova za održavanje ulaza. | DA | NE |

Vaše prisustvo i predlozi su dragoceni na sastancima naše stambene zajednice.

Ako ste ipak sprečeni da prisustvujete sednici koja je zakazana za 29. Januar 2022. godine, na 9 spratu u 12h, molimo Vas da ovu treću stranicu dokumenta sa vašim odgovorima ubacite u poštansko sanduče Stambene zajednice broj 60. **Zaokruženi odgovori smatraće se Vašim konačnim odgovorima na pitanja koja su postavljena na prvoj i drugoj strani.**

Upišite na liniji vaše ime i prezime
štampanim slovima

Stan broj _____

Vaš potpis

U Beogradu, dana 21.01.2022

Upravnik _____

Aleksandar Đukanović