

ZAPISNIK SA SEDNICE SKUPŠTINE STANARA

Mesto: Zahumska 23A, Beograd, u prostorijama stambene zajednice, 11.sprat
Datum i vreme: utorak 25.11.2025 u 19 časova
Sastanak završen u: 20:15
Zapisnik vodio: Aleksandar Bogdanović
Overavaju zapisnik: Branislav Karastojanović, Dušica Nikolić, Željko Nikolić

Otvaranje sednice

- Izvršena je provera kvoruma: 16 prisutnih stanara+2 proksi (dali saglasnost za glasanje), ukupno 18 glasova (dva stanara su imali ukupno 5 glasova, srazmerno broju zasebnih jedinica zgrade – stan/lokal, koje poseduju)
- Konstatovano je prisustvo upravnice Miline Stepanović.
- Izabran je zapisničar: Aleksandar Bogdanović.
- Za overu zapisnika izabrani su: Branislav Karastojanović, Dušica Nikolić i Željko Nikolić.

1. Usvajanje dnevnog reda

- Dnevni red je pročitao i jednoglasno usvojen bez izmena.

2. Izveštaj o radu u prethodnom periodu

Članovi Tima izneli su pregled aktivnosti radova sprovedenih u proteklom periodu:

- Popravka oduška vertikalne.
- Generalno čišćenje zgrade.
- Postavljanje kamera i svetiljki na senzor u zadnjem dvorištu.
- Popravka rampe na parking.
- Popravka i zamena svetlosnih tela u zgradi, uključujući prelazak na ekonomičnije svetiljke.
- Izbacivanje kabastog otpada i nepotrebnog nameštaja iz zajedničkih prostorija.
- Zamena dotrajalih prozora na 11. spratu i u polusuterenu.
- Zamena ogledala i podloge u kabini lifta.
- Obeležavanje parking mesta, uključujući oznake zabrane parkiranja za nerezidente.
- Takođe su definisani prioriteti i kriterijumi za izbor izvođača radova — pre svega preporuke i prethodna iskustva, s obzirom na to da je kvalitet rada često neizvestan bez prethodne provere.
-

3. Finansijski izveštaj

- Karastojanović Branislav je izložio sistem naplate preko Infostana:
 - 1.200 dinara po stanu za redovno održavanje.
 - 20 dinara po m² stana/lokala za investiciono održavanje.
 - Infostan obračunava proviziju od 9% + PDV na proviziju od 20%.
 - Ostatak sredstava prenosi se na račun stambene zajednice.
 - Stopa naplate kreće se između 85% i 89%.
 - Nekoliko stanara uplaćuje sa zakašnjenjem ili na svaka dva meseca.
 - Nekoliko stanova ima dug od tri ili više meseci.

Napomena: U prilogu zapisnika nalaze se finansijski izveštaji za 2025.god.

4. Plan aktivnosti i predlog novih radova

Predloženi su sledeći budući radovi:

- Dodatno podešavanje senzora i osvetljenja u hodnicima (trenutno se sporo aktiviraju i kratko svetle).
- Zamena interfonske table i popravka instalacije.
- Unapređenje video-nadzora postavljanjem novih kamera na bezbednosno kritičnim tačkama.
- Ostali radovi u skladu sa mogućnostima finansiranja, prioritetom i vremenskim uslovima
- Ažuriranje evidencija (Infostan)
- Ažuriranje broja članova domaćinstva po stanu.
- Ažuriranje vlasničkih podataka (više stanova je promenilo vlasnike u prethodnom periodu).
- Konstatovano je da Infostan nema usklađene podatke sa Katastrom.
- Stanari su u obavezi da dostave dokumentaciju i informacije, a upravnik priprema i predaje zahtev za ažuriranje.

5. Finansijski okvir i način realizacije

Dogovoreno je:

- Da na računu stambene zajednice uvek mora biti 120.000,00 dinara kao fond rezerve za hitne intervencije.
- Da se stanari koji duguju 3+ meseca opomenu, kao prvi korak.
- Da se budžet planira uvek prema realnoj stopi naplate.

Da se radovi plaćaju:

- odjednom ili na rate,
- uz mogućnost delimičnog avansa,
- u skladu sa vrstom radova i zahtevima dobavljača.

Radovi se mogu finansirati iz postojećih sredstava, povećanjem mesečnih iznosa, posebnog fonda, jednokratnih uplata ili faznom realizacijom.

Finansijsko upravljanje:

Ovlašćenje za upravljanje računom Stambene zajednice imaće:

- upravnik zgrade
- član Tima stambene zajednice

Računi će biti isplaćivani isključivo preko računa na račun, uz prethodno odobrenje ili odluku članova Tima i u skladu sa planiranim budžetom za predmetni izdatak. Pravilo, prvo odluka za određeni trošak, pa potom isplata. Za svaku isplatu, mora da prethodi po jedna odluka.

Napomena: Banka u kojoj se vodi račun Stambene zajednice nema opciju kolektivnog potpisa na nalogu, odnosno da je za realizaciju svakog naloga potreban potpis dva ovlašćena lica.

6. Izbor upravnika stambene zajednice

Predloženi su kandidati iz redova vlasnika stanova u ul.Zahumska 23a:

1. Aleksandar Bogdanović – stan 72.
2. Dušica Nikolić - stan 54.

Takođe, konstatovano je da je koncept rada tima efikasan i da ga treba zadržati, imajući u vidu obim posla u velikoj zgradi.

Upravljački Tim zgrade ostaje isti i u narednom periodu, u sastavu:

Aleksandar Bogdanović, Branislav Karastojanović, Dušica Nikolić i Željko Nikolić.

7. Administrativni koraci nakon sastanka

- Sprovođenje glasanja cele zgrade elektronski (Google forma) i putem pisanih izjava, za stanare koji ne koriste savremene tehnologije, radi formalnog izbora upravnika na mandat od 4 godine.
- Priprema neophodne dokumentacije i ažuriranje evidencija.

8. Razno

Problem higijene zgrade:

- Vlasnica stana 41. Rašković Marina, dala je primedbu na održavanje higijene zgrade od strane firme Clean&Tidy doo Beograd, sa naglaskom na hemijska sredstva koja ta firma koristi prilikom čišćenja, i koja su po njenom navodu uzrokovala bolest kod njenog kućnog ljubimca.
- Ukazano je i na neophodnost nadzora nad radom službe za čišćenje.

• Predlozi:

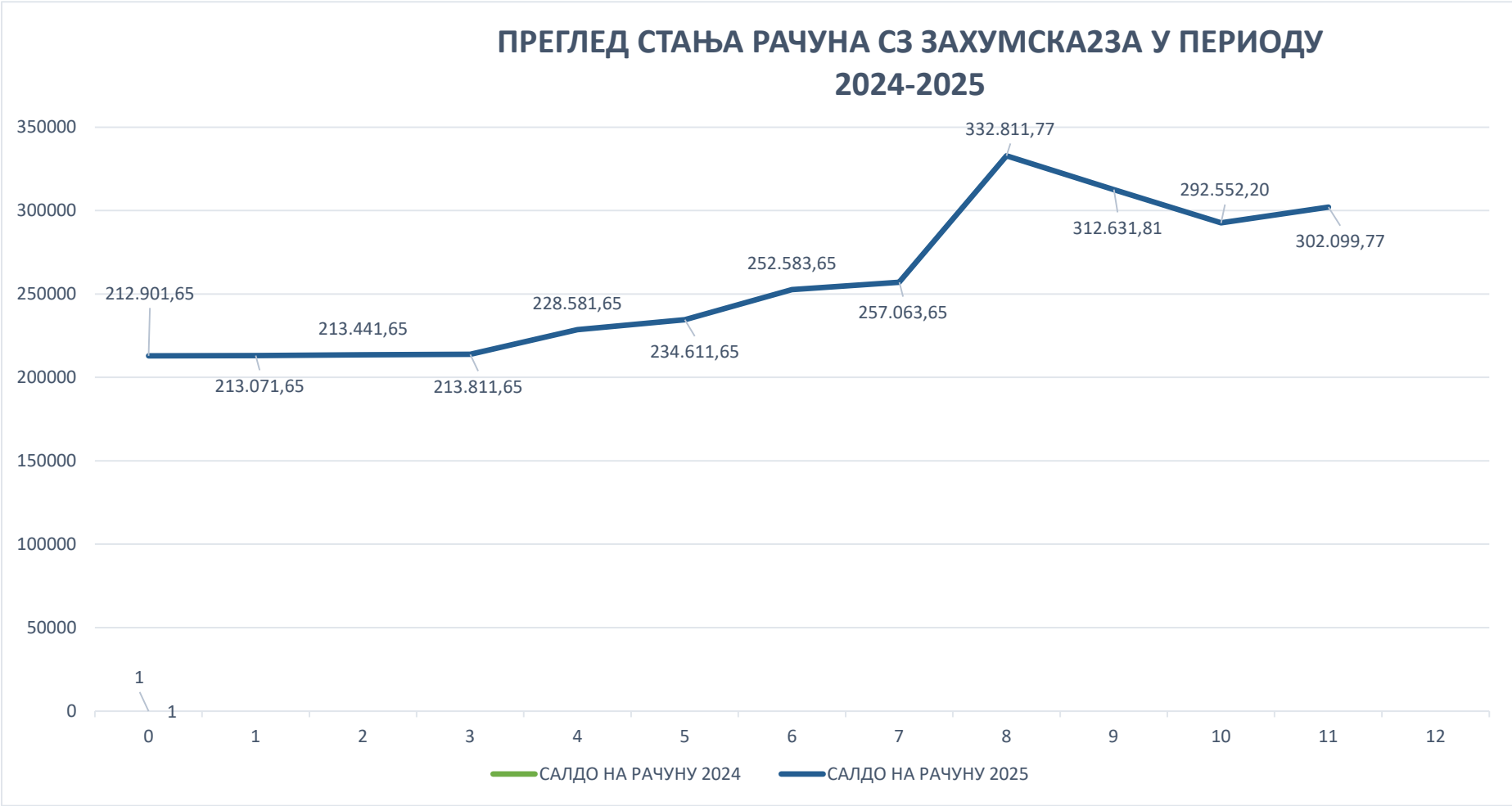
- Uvesti tačnu vremensku evidenciju dolaska i odlaska radnika.
- Sprovesti anketu među stanarima o kvalitetu čišćenja.
- Utvrditi nepravilnosti i razgovarati sa upravom firme koja obavlja čišćenje.

Zapisnik sastavio: Aleksandar Bogdanović,

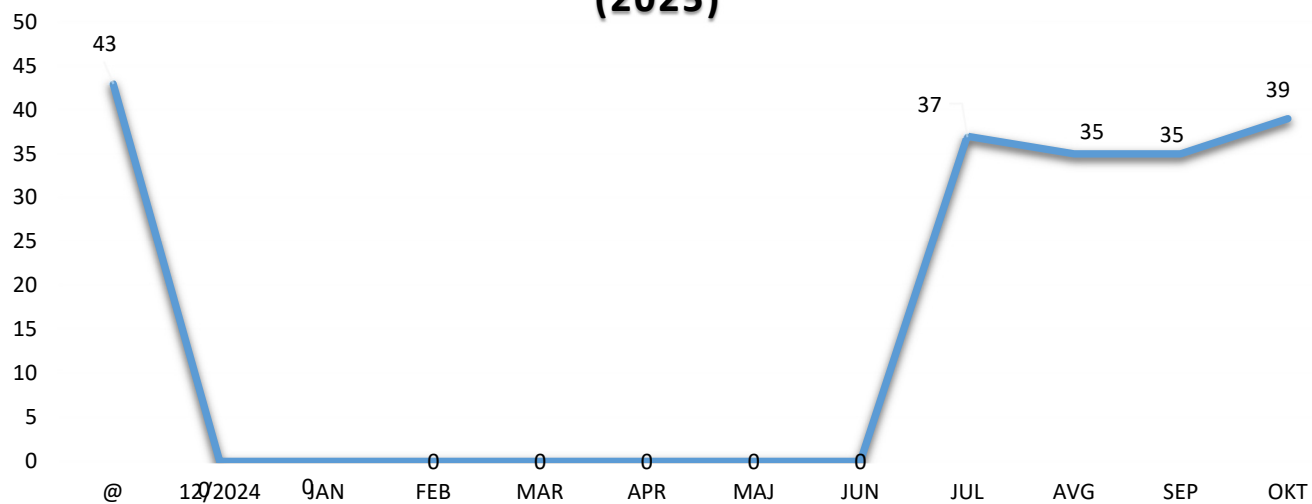
Dopunio: Branislav Karastojanović

Overili:

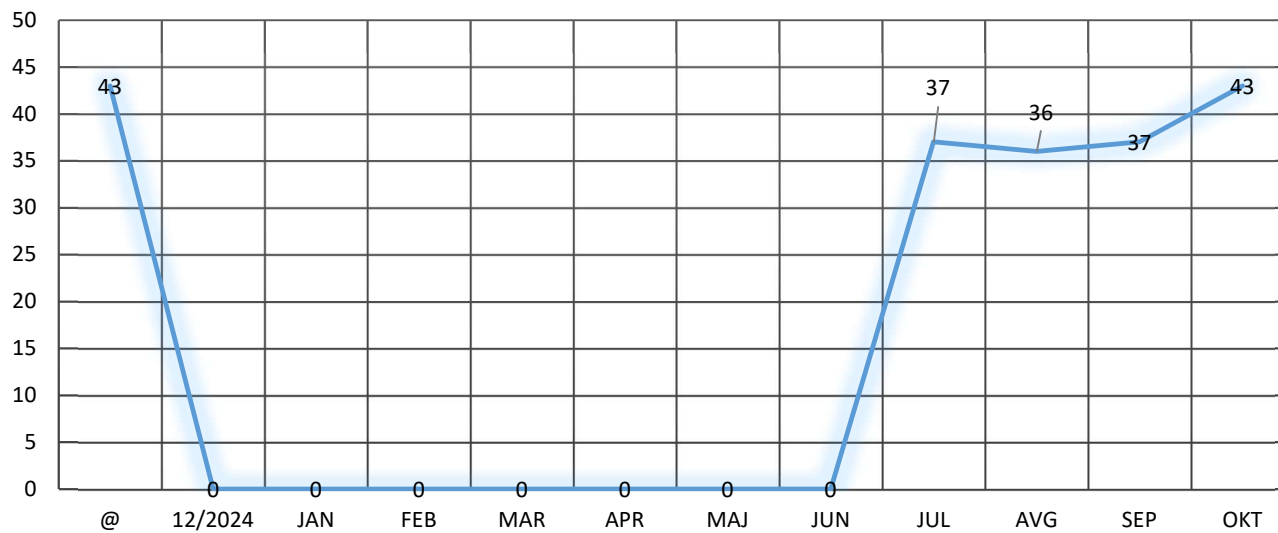
- Branislav Karastojanović
- Dušica Nikolić
- Željko Nikolić



Broj stanara koji su platili Infostan (2025)



Ukupan broj uplata (2025)



	Укупна наплата:	406.960								360.060	Провизија 9,5%		ПДВ 20%
	Месечна наплата:	101.740	-18	-4	-5	-5	-4	0	0	-46.900	-45.142	9.665	1.933
СТАН	ПРЕЗИМЕ И ИМЕ	Месечна уплата	Укупан дуг у месецима	07- 2025	08- 2025	09- 2025	10- 2025	11- 2025	12- 2025	Укупан износ дуга	Укупан дуг станара	11.598,36	
3	Мијушковић Звездана	2.340											
4	Матић Драган	2.340											
11	Младеновић Миљана	2.340										222,3	44,46
12	Степановић Миливоје	2.340										222,3	44,46
13	Поповић Марија	2.480										235,6	47,12
14	Томовић Владан	2.340										222,3	44,46
21	Лукић Петар	2.340										222,3	44,46
22	Дадић Марко	2.340	-2	-1		-1				-4.680	-4.413	222,3	44,46
23	Илић Александар	2.480										235,6	47,12
24	Милић Јовановић Гордана	2.340										222,3	44,46
31	Станисављевић Никола	2.340										222,3	44,46
32	Максимовић Сенка	2.340	-4	-1	-1	-1	-1			-9.360	-9.093	222,3	44,46
33	Шехић Гордана	2.480										235,6	47,12
34	Вучићевић Зорица	2.340										222,3	44,46
41	Рашковић Марина	2.340										222,3	44,46
42	Беадер Милана	2.340										222,3	44,46
43	Ракић Ивана	2.480										235,6	47,12
44	Дивљаковић Љиљана	2.340										222,3	44,46
51	Стаменковић Слободанка	2.340										222,3	44,46
52	Василакис Ђурђија	2.140										203,3	40,66
53	Благојевић Стеван	2.980	-4	-1	-1	-1	-1			-11.920	-11.580	283,1	56,62
54	Николић Душица	2.340										222,3	44,46
61	Шуловић Ана	2.340										222,3	44,46
62	Тодоровић Марко	1.660										157,7	31,54
63	Милићевић Дражен (Ђерић Дејан)	3.080	-3		-1	-1	-1			-9.240	-8.889	292,6	58,52

64	Карастојановић Бранислав	2.340										222,3	44,46
71	Дарић Живојин	2.340	-3		-1	-1	-1			-7.020	-6.753	222,3	44,46
72	Стаменковић Слободанка	1.660										157,7	31,54
73	Лукач Бранислава	3.080										292,6	58,52
74	Длеск Оливера	2.340										222,3	44,46
81	Јеремић Симић Јелена	2.340										222,3	44,46
82	Вуковић Биљана	2.340										222,3	44,46
83	Живанов Иван	2.480										235,6	47,12
84	Реновица Драган	2.340										222,3	44,46
91	Андријанић Јелена	2.340										222,3	44,46
92	Жупањевац Милена	2.340	-2	-1	-1					-4.680	-4.413	222,3	44,46
93	Љујић Биљана	2.480										235,6	47,12
94	Николић Мирјана	2.340										222,3	44,46
101	Бешић Војислав	2.340										222,3	44,46
102	Каличанин Лазар	2.340										222,3	44,46
103	Жувић Деан Роберт	2.480										235,6	47,12
104	Степановић Милина	2.340										222,3	44,46
888	Расина Маркет	1.920										182,4	36,48

Infostan uplate na osnovu uplata preko računa infostana od strane stanara - pregled zaključno sa 11.2025

Max mogući broj mesečnih uplata i iznos		43	101.740,00	406.960,00							-89.822,09
4	151	-18	357.943,47	-49.016,53	34.004,63	6.800,79	40.805,56	317.137,91	-12,0%		
DATUM UPLATE	ZA MESEC	Broj uplata *vlasnika	Nije platilo *vlasnika	IZNOS UPLATE	MANJE UPLACENO	Provizija IS (9.5%)	PDV (20%)	ODBITAK (naš trosak)	Uplata na račun SZ	NIJE PLATILO (%)	
12.8.2025	07-2025	39	-4	86.920,00	-14.820,00	8.257,40	1.651,48	9.908,88	77.011,12	-10,3%	
12.9.2025	08-2025	38	-5	84.320,02	-17.419,98	8.010,40	1.602,08	9.612,48	74.707,54	-13,2%	
12.10.2025	09-2025	35	-5	86.380,00	-15.360,00	8.206,10	1.641,08	9.847,32	76.532,68	-14,3%	
12.11.2025	10-2025	39	-4	100.323,45	-1.416,55	9.530,73	1.906,15	11.436,88	88.886,57	-10,3%	
	11-2025										
	12-2025										

BILANS STANJA NA DAN: 17.11.2025

0	Stanje racuna 31.12.2024	212.901,65	1.804 €
1	Infostan	317.137,91	2.688 €
1o	Infostan - tekuce odrzavanje		
1i	Infostan - investiciono odrzavanje		
1u	Infostan - naknada za upravnika		
1pr	Infostan provizija		
1pdv	Infostan - PDV na proviziju		
			0 €
31	zakup lokala	41.400,00	351 €
32	Uplata stanara 2024	13.020,00	110 €
33	Uplata stanara 2025	94.480,00	801 €
			0 €
PRIHOD:		466.037,91	3.949 €
12	redovno ciscenje ulaza	-75.600,00	-641 €
13	troskovi - odrzavanje zgrade	-81.422,00	-690 €
14	banka [provizija za naloge]	-491,79	-4,17 €
141	banka [odrzavanje racuna]	-2.500,00	-21 €
144	gotovinski racuni za SZ	-13.576,00	-115 €
15	Investicije	-203.250,00	-1.722 €
			0 €
			0 €
RASHOD:		-376.839,79	-3.194 €
Ocekivano stanje:			
Prihod - Rashod:			
Stanje racuna: Izvod od. 17.11.2025		302.099,77	2.560 €