

STAMBENA ZAJEDNICA

Adresa: Zahumska 23A, Beograd

Datum sastanka: 25.11.2025

Vreme: u 19 casova na 11.spratu, prostorija za sastanke

DNEVNI RED S OBJAŠNJENJIMA (DVE KOLONE)

Tačka dnevnog reda	Šta konkretno treba da se uradi / odluči
1. Otvaranje sednice	Provera kvoruma. Izbor zapisničara i dve osobe za overu zapisnika.
2. Usvajanje dnevnog reda	Čita se dnevni red, stanari mogu dati predloge i izmene. Potom se glasa i usvaja.
3. Izveštaj o radu u prethodnom periodu	Upravnik iznosi šta je urađeno od prethodne sednice: hitne intervencije, izveštaji, održavanje i problemi.
3a. Finansijski izveštaj (Aneks 1)	Prikazuju se prihodi, rashodi i stanje računa. Stopa naplate iznosi 85–88%. Stanari mogu postaviti pitanja.
4. Plan aktivnosti za naredni period (Aneks 2)	Predlog radova i prioriteta iz imovine zajednice (krov, oluci, kanalizacija, lift, zajedničke prostorije...). Stanari usvajaju plan rada.
4a. Finansijski okvir i način finansiranja	Da li se radovi finansiraju iz postojećeg stanja, povećanja mesečnih iznosa, posebnog fonda, jednokratnih uputa ili kroz faznu realizaciju.
5. Izbor upravnika	Predstavljanje kandidata (stanar ili profesionalni). Diskusija i glasanje. Određivanje mandata.
6. Izbor tima (odbora)	Biraju se pomoćnici upravnika (2–3 osobe). Utvrđuju se zaduženja: komunikacija, nadzor izvođača, finansije...
7. Ažuriranje evidencije vlasnika (Infostan)	Konstatuje se da Infostan nema ažurne podatke i da nisu usklađeni sa katastrom. Stanari dostavljaju dokumente, upravnik priprema i predaje zahtev za usklađivanje.
8. Administrativni koraci nakon sastanka	Registracija i ažuriranje evidencija, obaveštavanje stanara, rokovi za realizaciju, definisanje prvog radnog sastanka nakon izbora upravnika.
9. Razno	Slobodna pitanja i predlozi stanara, prijave problema i inicijative koje nisu bile u dnevnom redu.
10. Zatvaranje sednice	Kratko čitanje donetih odluka, potvrda rokova i odgovornih osoba, informacija o tome kada će zapisnik biti dostupan.

ANEKS 1

FINANSIJSKI IZVEŠTAJ

Obaveštenje o naplati:

- Prosečna stopa naplate u prethodnom periodu: **85–88%**
- Preporuka: protumačiti finansijski plan u skladu sa realnim prilivima

Izveštaj treba da obuhvati:

- stanje na računu stambene zajednice zaključno sa danom sastanka,
- lista uplata i zaduženja,
- pregled troškova po dobavljačima i izvođačima,
- evidentirani dugovi i sporni računi (ako postoje),
- predlog finansijskog okvira za naredni period.

(Izveštaj se popunjava konkretnim vrednostima po potrebi.)

ANEKS 2

PLAN AKTIVNOSTI I INVESTICIONIH RADOVA

Tabela pregleda zgrade

Zeleno – urađeno

Plavo – u toku

RB	OPIS PROVERE	LOKACIJA	TRENUTNO STANJE	POTREBNI RADOVI	NAPOMENE
1	Izolacioni lim na krovu	krov	Proveriti stanje lima	Zamena ili farbanje u svetlu boju radi bolje zaštite od sunca	
2	Rupa na zidu radio-kluba	krov	Potrebna sanacija	Popraviti zid ili postaviti zaštitni poklopac	
3	Limeni poklopci ventilacije	krov	Proveriti stanje lima	Zamena oštećenih	
4	Prozori radio-kluba	krov	Razbijena stakla	Zameniti stakla	
5	Hidroizolacija krova nivo 12	krov	Potrebna provera	Nova hidroizolacija ili popravka postojeće	
6	Limene okapnice i poklopci vertikalna	krov	Proveriti stanje	Zamena oštećenih	
7	Prag izlaza na terasu	terasa 11	Beton razbijen	Popravka	
8	Korov na terasi	terasa 11	Ugrožava hidroizolaciju	Ukloniti korov	
9	Protivpožarni most A–B	terasa 11	Zajednička sanacija sa blokom B; naš deo ~76.000 RSD	Realizovati dogovor i izdvojiti trošak	
10	Hidroizolacija terase krova	terasa 11	Proveriti stanje	Nova izolacija ili popravka	
11	Vertikalni oluci	terasa 11	Postoje samo 2	Razmotriti ugradnju dodatnih	

RB	OPIS PROVERE	LOKACIJA	TRENUTNO STANJE	POTREBNI RADOVI	NAPOMENE
12	Sala za sastanke	prostorije SZ	Višak nameštaja, loše stanje	Rasporemiti, zameniti nameštaj, obeležiti vrata	
13	Prostorija za higijenu i WC	prostorije SZ	Začepljen odvod, slavina, struja	Zameniti slavinu, otpušiti odvod, srediti instalacije	
14	Radio-klub prostorija	prostorije SZ	Neutvrđeno stanje	Provera i predlog obnove	
15	Prostor za sušenje veša	prostorije SZ	Stanje nepoznato	Proveriti i obeležiti	
15a	Ostava na 11 spratu	prostorije SZ	Puna kabastim otpadom	Očistiti i urediti	
16	Ključevi zajedničkih prostorija	prostorije SZ	Nedostaju kopije	Napraviti duplikate i obeležiti	
17	Higijena zgrade	zajedničke površine	Nova firma od 1.8.2025	Praćenje rada	
18	Lift – stanje	lift	Veoma loše stanje	Kompletan remont	
18a	Lift kabina	Lift	Polomljeno ogledalo i pocepan pod	Zamena ogledala i zamena podloge	
19	Čistoća podruma	podrum	Kabasti otpad, šut	Očistiti i organizovati održavanje	
20	Prozori u podrumu	podrum	Polomljeni	Zamena	
21	Ventilacioni bunar	podrum	Nakupljena prljavština, vlaga	Čišćenje, drenaža, rešetka	
22	Ventili	podrum	Neobeleženi	Proveriti, obeležiti i očistiti	
23	Stepenice pored radnje	parking	Polomljene	Popravka i eventualni rukohvati	

RB	OPIS PROVERE	LOKACIJA	TRENUTNO STANJE	POTREBNI RADOVI	NAPOMENE
24	Protivpožarni aparati	spratovi	Nepoznato stanje, neki iz '81	Servis ovlašćene firme	
25	Montaža ormarića PP	spratovi	Neadekvatni tiplovi	Ponovna pravilna montaža	
26	Obeležavanje EPS brojila	spratovi	Brojila popisana, ali neoznačena	Obeležiti po standardu	
27	Interfon	ulaz	Ne rade sve funkcije	Popravka i zamena table	
28	Horizontalni oluci	terasa 11	Nema odvoda	Postaviti 4 odvoda	
29	Pločice ispred ulaza	ulaz	Polomljene	Sanacija	
30	Video nadzor	više lokacija	Delimična ispravnost	Provera i eventualno dodavanje kamera	
31	Poštanski sandučići	ulaz	Loše stanje	Čišćenje, zamena brava, obeležavanje	
32	Svetlarnici	spratovi	Nepoznato stanje	Provera i sanacija	
33	Prozor kod strujomera	prizemlje	Ubacivanje smeća kroz njega	Ugraditi zaštitnu rešetku	
34	Vrata u podrumu	podrum	Oštećena, neobeležena	Farbanje i obeležavanje	
35	Sijalična grla i prekidači	podrum	5 neispravnih, 2 nedostaju	Popravka/zamena	
36	Stepenice u zgradi	stepenište	Klimave, naprsle	Učvrstiti i postaviti podlogu	
37	Montaža hidranta	stepenište	Nedostaje	Ugradnja hidrantske linije	
38	Boja lifta	lift	Dotrajala	Prebojiti kvalitetnom bojom i da se se vrati originalna crna boja	

RB	OPIS PROVERE	LOKACIJA	TRENUTNO STANJE	POTREBNI RADOVI	NAPOMENE
39	Čistoća okna lifta	lift	Okno puno otpada	Hitno čišćenje ovlaštene firme	
40	Gelender (terasa 11)	terasa 11	Korozija i moguć pad	Sanacija prilikom radova na mostu	
41	Gelender (terasa 12)	terasa 12	Dotrajala boja	Farbanje kvalitetnom bojom	
42	Kanalizacijske vertikale	svi spratovi	Delimično zapuštene	Profesionalno čišćenje celom dužinom	
43	Zamena rampe na parking	Parking	Oštećen	Zamena	
44	Obeležavanje parkinga – tabla	Parking	Nedostaje	Postavljanje	
45	Zaštita dvorišta	Dvorište zadnje	Nedostaju šiljci na vrhu	Postavljanje	

NAPOMENE

- Po realizaciji sednice, upravnik i tim pripremaju izveštaj o realizaciji tačaka i obaveštavaju stanare.
- Po potrebi se izrađuje dinamika radova u tri nivoa:
 - hitne intervencije
 - srednjoročni prioriteti
 - dugoročni plan

KOMUNIKACIJA

☐ **Viber grupa** biće glavni kanal komunikacije među stanarima, jer velika većina već koristi Viber.

☐ U grupi će se postavljati obaveštenja, važne informacije i dogovori vezani za zgradu.

☐ **Za stanare koji ne koriste Viber** – sve važne informacije biće istaknute i na **oglasnoj tabli u ulazu**, kako bi svi bili obavešteni.

Po potrebi, obaveštenja se mogu ostaviti i u sandučićima.

☐ Kada se donese neka odluka preko Vibera (npr. glasanje), upravnik će sačuvati dokaz i odluku takođe okačiti na tablu, kako bi bila vidljiva svima.