

У складу са одредбама Закона о удружењима (Службени гласник РС бр. 51/09, 99/2011 – др.закони и 44/2018 – др.закон) и члана 15.став 1. тачка 4. Закона о становању и одржавању зграда („Службени лист РС“,бр 104/16 и 9/20 , др. закон), власници локала и пословних простора пословне зграде у ул.Јурија Гагарина бр.231, Нови Београд, одржали су оснивачку Скупштину дана 09.03.2020. године у Новом Београду, на којој је једногласно усвојен следећи:

СТАТУТ

Удружења Пословна зграда-Нови Београд, Јурија Гагарина бр.231.



Област остваривања циљева

Члан 1.

Удружење власника локала и пословних простора Пословне зграде-Нови Београд, Јурија Гагарина бр.231 (у даљем тексту:Удружење), је невладино и непрофитно удружење, основано на неодређено време ради остваривања циљева у области управљања пословним објектом Јурија Гагарина бр.231 који нема ниједан посебан део намењен за становање, заступање заједничких интереса власника локала и пословних простора, остварењу циљева у области организације и несметаног функционисања, редовно одржавање, безбедност и заштита, као и спровођење еколошких стандарда.

Циљеви удружења

Члан 2.

1. Управљање пословним зградом Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд савесно, са пажњом доброг домаћина.
2. Обезбеђење услова за квалитетно и правовремено редовно одржавање пословне зграде Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд.
3. Успостављање контаката са свим другим органима, организацијама и предузећима који су од заједничког интереса за све власнике пословне зграде Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд.
4. Дугорочно обезбеђење свих инфраструктурних капацитета пословне зграде Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд.
5. Управљање свим припадајућим заједничким површинама који су део јединствене целине пословне зграде Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд.
6. Свеобухватна заштита у противпожарном и безбедносном смислу.
7. Обезбеђење добрих односа и сарадње са скупштинама стамбених објеката који су део целине „блока 12“ и изградње добросуседских односа у духу солидарности, разумевања и узајамне подршке и помоћи.

Члан 3.

Ради остваривања својих циљева Удружење нарочито врши следеће послове и делатности:

1. Текуће и инвестиционо одржавање.
2. Дефинише и спроводи заједничку политику управљања и одржавања.
3. Организује функционисање система одржавања, утврђује процедуру за избор пружиоца услуга и контролише рад компанија које пружају услуге у систему одржавања.
4. Реализује пројекте за инвестиционо одржавање и побољшање инфраструктурних инсталација и опреме.

5. Закључује уговоре са овлашћеним сервисима, задругама, предузећима, трећим стручним лицима и по потреби са појединцима којим ће се прецизирати послови, задаци, рокови, цене и остали детаљи.
6. Организује и спроводи мере у циљу максималне безбедности свих локала и пословних простора.
7. Организује наплату обавеза за финансирање Удружења, услуга одржавања заједничких делова објекта пословне зграде Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд, инвестициона улагања, као и обезбеђења.
8. Обезбеђује новчана средства за одржавање заједничких површина и рад Удружења.
9. Формира привремена или стална тела, комисије у циљу ефикасног и организованог решавања проблема.

Назив и седиште

Члан 4.

Назив Удружења је:

“ПОСЛОВНА ЗГРАДА-НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА БР.231“

Седиште удружења је:

Нови Београд, ул.Јурија Гагарина бр.231, локал бр.291.

Услови, начин учлањивања и престанка чланства

Члан 5.

Члан Удружења је свако физичко или правно лице које располаже макар једним посебним делом -пословним простором или локалом у пословној згради Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд, имајући у виду да зграда нема ниједан посебан део намењен за становање .

Члан 6.

Чланство у Удружењу може престати у следећим случајевима:

- продајом, поклоном или на други начин отуђењем посебног дела-пословним простором или локалом у пословној згради Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд.
- смрћу физичког лица као власника локала, односно пословног простора.

Сваки члан који на било који начин отуђи свој посебни део-пословни простор или локал у пословној згради Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд који му обезбеђује право чланства у Удружењу, дужан је да у року од 15 дана обавести Удружење и достави документ о отуђењу. У противном све до дана достављања доказа о отуђењу дужан је да сноси трошкове управљања и одржавања.

У случају смрти физичког лица као власника посебног дела – локала или пословног простора, на његово место члана Удружења ступа оглашени наследник.

Права, обавезе и одговорност чланова

Члан 7.

Члан Удружења има право да:

1. Равноправно са другим члановима учествује у остваривању циљева Удружења.
2. Непосредно учествује у одлучивању на Скупштини, као и преко органа Удружења.
3. Бира и буде биран у органе Удружења.
4. Буде благовремено и потпуно информисан о раду и активностима Удружења.

Члан је дужан да:

1. Активно доприноси остваривању циљева Удружења.
2. Непосредно учествује у одлучивању на Скупштини, као и преко органа Удружења.
3. Плаћа обавезе које одреде органи Удружења.
4. Обавља друге послове које му повери Управни одбор Удружења.
5. Достави сва потребна обавештења у случају издавања у закуп свог пословног простора или локала трећем лицу.
6. Приликом издавања локала у закуп, будућег закупца (корисника) детаљно информише о кућном реду, као и правима и обавезама које закупца преузима на себе закључивањем уговора.

Унутрашња организација

Члан 8.

Органи Удружења су Скупштина и Управни одбор.
Функцију заступника Удружења врши председник Управног одбора.

Скупштина Удружења и право гласа у Скупштини

Члан 9.

Скупштину Удружења чине сви власници посебних делова у пословној згради Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд. Власник сваког локала и пословног простора у пословне зграде Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд има један глас у Скупштини.

Правно или физичко лице које у пословној згради Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд има више посебних делова, то лице има онолико гласова у скупштини Удружења колико има посебних делова у власништву.

Право гласа на Скупштини удружења када је у питању правно лице – власник посебног дела има законски заступник правног лица или од њега овлашћено лице.

Скупштина се редовно састаје једном годишње.

Ванредна седница Скупштине може се заказати на образложени предлог Управног одбора или по писменом захтеву најмање једне трећине чланова удружења.

Седницу Скупштине сазива председник Управног одбора писмено са предлогом дневног реда, места и времена заседања. Скупштина се сазива најмање седам дана пре заседања.

Сматра се да је власник посебног дела у пословној згради Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд уредно позван доставом писменог обавештења на адресу локала или пословног простора или ако је изричито тражио, достављањем писма на другу адресу или путем електронске поште.

Скупштина:

1. Доноси план и програм рада.
2. Усваја Статут, као и измене и допуне Статута.
3. Бира и разрешава Управни одбор.
4. Разматра и усваја извештај Управног одбора.
5. Разматра и усваја финансијски извештај.
6. Доноси одлуке о висини учешћа чланова Скупштине по једном м² површине посебних

делова зграде - локала и пословних простора или других посебних делова, на годишњем нивоу.

7. Доноси одлуке о ванредним финансијским давањима везаним за поправку-реконструкција заједничких делова зграде.
8. Доноси одлуку о узимању кредита.
9. Усваја друге опште акте Удружења.
10. Одлучује и о другим питањима у складу са Законом.

Кворум за одржавање и рад седнице Скупштине чини проста већина од укупног броја гласова чланства.

Уколико је власник посебног дела недоступан, његов глас се не урачунава у кворум, односно у укупан број гласова у поступку одлучивања. Сматра се да је власник посебног дела недоступан уколико се три пута узастопно не одазове на Скупштину Удружења на коју је уредно позван, а да при томе није обавестио председника Управног одбора о разлозима свог неодазивања.

У случају да Скупштина нема потребну већину, председник Управног одбора ће заказати нову седницу Скупштине.

Кворум за одржавање и рад поновљене седнице чине једна трећина укупног броја гласова чланова.

Скупштина доноси одлуке простом већином гласова присутних чланова.

Власник посебног дела у пословној згради Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд може гласати и писаним или електронским путем, у том случају се за потребе израчунавања кворума сматра да тај члан Удружења присуствује седници.

Власник посебног дела у пословној згради Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд може да гласа и преко заступника, односно пуномоћника. Пуномоћје се издаје у писаном облику (без обавезе овере потписа на пуномоћју пред надлежним јавним бележником) и прилаже се уз записник о раду Скупштине.

Управни одбор

Члан 10.

Управни одбор је извршни орган Удружења који се стара о спровођењу циљева Удружења.

Управни одбор има пет чланова.

Чланове Управног одбора бира и опозива Скупштина на предлог председника Управног одбора.

Мандат чланова Управног одбора траје четири године и могу се поново бирати на исту функцију.

Члан 11.

Председника Управног одбора бира Скупштина из редова чланова Скупштине Удружења. Мандат председника Управног одбора траје четири године, а по истеку мандата може поново бити биран.

По истеку мандата председника, ако није изабран нови председник, он је дужан да врши ту функцију до избора новог председника.

Мандат председника престаје и оставком и разрешењем.

Права и обавезе председника Управног одбора

Члан 12.

1. Председник Управног одбора заступа Удружење у правном промету коа његово заступник и има права и дужности финансијског налогодавца.
2. Подноси пријаву за упис у АПР као законски заступник удружења.
3. председава седницама Скупштине и Управног одбора.
4. Извршава одлуке Скупштине.
5. Предлаже Скупштини програм одржавања и стара се о његовој реализацији.
6. Подноси Скупштини извештај о раду.
7. Организује извођење радова на заједничким површинама, уређајима и опреми.
8. Организује радове хитних интервенција.
9. Врши послове Управника по Закону о становању и одржавању зграда.
10. Врши и друге послове одређене Законом.

Задаци и овлашћења Управног одбора

Члан 13.

1. Организује рад Удружења.
2. Поверава посебне послове појединим члановима.
3. На предлог Заступника Удружења доноси и друге финансијске одлуке.
4. Одлучује о ангажовању трећих лица за пружање услуга обезбеђења, поправку заједничких делова зграде, ангажовању стручне правне помоћи и слично.
5. Одлучује о избору закупаца у циљу издавања заједничких делова зграде за постављање реклама и слично.
6. Одлучује о покретању поступка за измену и допуну Статута.
7. Одлучује о покретању поступка за надокнаду штете.

Управни одбор пуноважно одлучује ако је присутно најмање једна половина плус један, чланова, а одлуку доноси већином присутних чланова.

Остаривање јавности рада

Члан 14.

Рад Удружења је јаван.

Управни одбор се стара о редовном обавештавању чланства и јавности о раду и активностима Удружења, непосредно или путем вебсајта, интернет публикација, саопштењима или на други примерен начин.

Начин стицања финансијских средстава

Члан 15.

Члан 15.

Удружење стиче финансијска средства на следећи начин:

1. Наплатом потребних средстава од власника посебних делова у пословној згради Јурија Гагарина бр.231 Нови Београд или закупаца. Накнада се обрачунава по м² посебне јединице.
2. Изнајмљивањем заједничких површина у закуп.
3. Изнајмљивањем рекламног простора на објекту и заједничким површинама у закуп.
4. Изнајмљивањем отворених и затворених башти у закуп.
6. Прибављање средстава путем добровољних прилога, донација и поклона.
7. И на други законом дозвољен начин.

Изглед и садржина печата

Члан 16.

Удружење има печат и штамбиљ са целим називом и седиштем ПОСЛОВНА ЗГРАДА-
НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА БР.231

Члан 17.

На сва питања која нису регулисана овим Статутом непосредно ће се примењивати Закон о удружењима и Закон о становању и одржавању зграда.

Члан 18.

Овај Статут ступа на снагу даном усвајања на Скупштини Удружења.

Председавајући оснивачке скупштине


Вукас Предраг