



Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **426-1 /2024.**
Zagreb, 25. listopada 2024.

Z A P I S N I K

sa 139. sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ održane 10. listopada 2024. u hotelu Savus u Slavanskom Brodu

Nazočni:

- Predsjednica UO: Andrea Markešić, GSKG, Zagreb
- Predsjednik UU: Joško Šupe, Biro stan upravljanje d.o.o., Šibenik i Zadar stan d.o.o., Zadar
- Članovi UO:
 - ✓ Tomislav Didović, KOMUNALAC POŽEGA d.o.o., Požega
 - ✓ Natko Ivković, STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o., Zadar
 - ✓ Tomislav Štimac, RIJEKA STAN d.o.o., Rijeka
 - ✓ Ivan Visković, STANO-UPRAVA d.o.o., Split
 - ✓ Brankica Dejanović, INKASATOR d.o.o., Karlovac
 - ✓ Krešimir Novoselić, ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., Osijek
 - ✓ Leon Lukinić, GSG VELIKA GORICA d.o.o., Velika Gorica
 - ✓ Dražen Pomper, MONEL d.o.o., Zagreb
 - ✓ Milan Raič, CORRIGO d.o.o., Makarska
- Koordinator i članovi stručnih i organizacijskih odbora:
 - ✓ Vedran Vukobrat, LIBUSOFT CICOM d.o.o., Odbor za pravo
 - ✓ Tomislav Kani, KANY d.o.o., Odbor za tehniku
 - ✓ Gabrijela Brnjac, LIBUSOFT CICOM d.o.o., Organizacijsko stručna služba UU
 - ✓ Rade Ignjatović, tajnik Udruge Upravitelj
 - ✓ Andrija Mihić, Graditelj svratišta d.o.o.
- Punomoć:
 - ✓ Diana Petrović, STAMBENI ZG d.o.o., Zagreb – punomoć od Damir Valec, GOSPODARENJE STANOVIMA d.o.o., Donja Stubica

Sjednici nisu nazočili:

- ✓ Goran Pereša, PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o., Pula
- ✓ Marko Ignjatović, LIBUSOFT CICOM d.o.o.

Sjednica je započela u 18:30 sati, a završila u 20:00 sati.

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 138. sjednice UO
2. Odbor za financije - Financijski izvještaji
3. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada)
4. Jesenski skup upravitelja Slavonski Brod/Osijek 2024. (organizacija)
5. Odbor za pravo – priprema rasprave Novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada na Jesenskom skupu Udruge Upravitelj - izvještaj
6. Radna skupina za obradu teme „Vizija Udruge za narednih 10 godina“ – priprema rasprave o viziji Udruge u narednih 10 godina na Jesenskom skupu Udruge Upravitelj - izvještaj
7. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2025. (destinacija Opatija – prijedlozi fakultativa i opcije svečane večere)
8. Odbor za informiranje – izvještaj o medijskim istupima Udruge Upravitelj
9. Stručni odbori - članstvo
10. Razno

Zaključci sa 139. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 138. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 138. sjednice Upravnog odbora.

Ad 2. Financijski izvještaji

Gabrijela Brnjac je prezentirala financijske izvještaje. Trenutno je na računu 24.020,05 €. Što se tiče otvorenih stavaka trenutno stanje duga (neplaćane članarine) iznosi 1.946,54 €. Velika većina članova uredno podmiruje članarinu što je i vidljivo na izvještaju, jer se većina nepodmirenih stavaka odnosi na zadnji poslani račun. U financijskom planu realizirano je 92,19 % prihoda što je u redu, jer još nisu poslane fakture za posljednja dva mjeseca 2024. godine. Realizacija prihoda vjerojatno će biti veća od planiranog s obzirom na to da smo na proljetnom savjetovanju probili plan za sponzorstva. Rashodi su trenutno na 58,33 % realizacije što je u skladu s planom, jer će nakon Jesenskog skupa taj postotak porasti (s obzirom na to da je Udruga dio troška organizacije preuzela na sebe).

Ad 2. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada)

Brankica Dejanović je izvijestila da Zakon o upravljanju i održavanju zgrada ide u drugo čitanje u Saboru što se moglo čuti i u medijima. Nešto sitno se izmijenilo, uveden je pojam blokovska garaža, promijenjen je tekst prema uputama iz DGU za osnivanje i vođenje registara; iz povećane pričuve su izuzeti ulični poslovni prostori; i doraden je tekst odredbi u vezi poštivanja odredbi kućnoga reda. Ono što je Udruga Upravitelj predlagala prihvaćeno je gotovo u cijelosti, odnosno oko 90 posto. Jasno je da Zakon nikad neće biti svima dobar. Ono što je izuzetno dobro je da će s ovim Zakonom djelatnost upravljanja konačno dobiti svoje resorno ministarstvo, a to je Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovne. Dio članova UO smatra da zabrana montaže jedinica za klimu nije trebala ući u ovaj zakon, jer je to riješeno Zakonom o građenju i rješava se građevinskom dozvolom, a i diskriminatorno je prema objektima koji nemaju balkone niti dvorišni dio fasade. Na taj problem bi trebalo upozoriti ministarstvo kako bi se sve riješilo kroz pravilnike. Dražen Pomper upozorio je na dio zakona koji propisuje da u ako zgrada ne prihvati godišnji plan upravljanja, suvlasnicima ide kazna u iznosu od pet godišnjih zimskih minimuma pričuve. Smatra da je potrebno izbaciti zakonski minimum jer bi se, kada zgrada ima minimum od 2,00 € primjenjivao, zakonski minimum što bi bilo manje i nikako ne bi bilo dobro. Iskristalizirale su de dobre teme koje treba obraditi na proljetnom savjetovanju ili kroz radionice, a to su Međuvlasnički ugovor i Kućni red.

Ad 4. Jesenski skup upravitelja Slavonski Brod/Osijek 2024. (organizacija)

Gabrijela Brnjac je navela da je organizacija Jesenskog skupa više-manje tekla nesmetano. Najveći izazov je bio taj što cijeli skup nismo mogli organizirati u Osijeku, pa smo morali ići na kombinaciju dva grada Slavonski Brod i Osijek. S obzirom na to da smo već napravili raspodjelu troškova, članovi UO-a su izviješteni da je cijena tamburaša viša za 300,00 € jer prilikom dostave ponude za tamburaše nisu bili uračunati svi troškovi. Razliku u cijeni će podmiriti Udruga. S obzirom na to da je u programu rada svega 1:30 sati predviđeno za Panel raspravu o prijedlogu Zakona o održavanju i upravljanju zgrada, dogovoreno je da ćemo toj temi dati vremena koliko treba, a o viziji Udruge raspraviti će se u 10 minuta i u autobusu u obliku brainstorminga.

Ad 5. Odbor za pravo – priprema rasprave Novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada na Jesenskom skupu Udruge Upravitelj - izvještaj

U panelu će sudjelovati Brankica Dejanović, Andrea Markešić, Tomislav Pukl, Silvana Vučković i Joško Šupe. Vedran Vukobrat je moderator panela i treba paziti da rasprava ne ode preduboko u jednu temu, pa da se ostalo ne stigne obraditi.

Ad 6. Radna skupina za obradu teme „Vizija Udruge za narednih 10 godina“ – priprema rasprave o viziji Udruge u narednih 10 godina na Jesenskom skupu Udruge Upravitelj - izvještaj

Rade Ignjatović je izvijestio je da je pripremljen dokument "Vizija UDRUGE za narednih 10 godina" – brainstorming i rasprava koji će dobiti svi sudionici Jesenskog skupa. U njemu su pripremljene dvije verzije Vizije Udruge te se predlaže brainstorming kako bi se prikupile ideje i kreirala treća verzija koja će biti konačna i radna. Neka od pitanja koja želimo da se rasprave su želimo li omasovljenje Udruge ili aktivnost, zadržavanje kontinuiteta i dobre stvari što je UDRUGA u proteklih 25 godina, jačanje suradnje s partnerima, standardi rada upravitelja pa da članstvo u udruzi znači i neku kvalitetu usluge, revizija Kodeksa Udruge....

Ad.7 Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2025. (destinacija Opatija – prijedlozi fakultativa i opcije svečane večere)

Proljetno savjetovanje u Opatiji je potvrđeno kao i ponuda agencije Euro Asap Tours s Amadria Park hotelom. Ići će se s manjim izmjenama dosadašnje organizacije. Prije svega odustajmo od formata svečane večere i idemo na opciju klasične pansionerske večere i kasnije partyja u nekom klubu/prostoru uz DJ-a pri čemu ćemo organizirati neku nagradnu igru u suradnji sa sponzorima. Uz domaćina Savjetovanja Rijeka stan u organizaciju će se uključiti i Komušćak iz Opatije. Proljetna savjetovanja bi trebalo malo drugačije koncipirati i ostaviti više prostora za druženje sa sponzorima, bilo da je riječ o sportskim ili nekim drugim oblikom druženja. Gabrijela će prenijeti agenciji promjene koje želimo kako bi prva verzija ponude bila spremna za Upravni odbor u prosincu.

Ad.8 Odbor za informiranje – izvještaj o medijskim istupima Udruge Upravitelj

U materijalima se nalazi materijal s popisom medijskih istupa Udruge. Uglavnom medijski istupaju Dražen Pomper i Andrea Markešić te želimo potaknuti ostale upravitelje da se priključe. Natko Ivković se usuglasio da bude uključen u medijske istupe.

Ad.9 Stručni odbori - članstvo

Odbor za pravo, Odbor za tehniku i Odbor za financije ostaju u istom sastavu dok se Odboru za informiranje priključuju Natko Ivković, Stambeno gospodarstvo Tanker d.o.o. i Leon Lukinić, GSG Velika Gorica d.o.o..

Ad. 10. Razno

Leon Lukinić, novi direktor GSG d.o.o. Velika Gorica se kratko predstavio.

U materijalima se nalazi jedan mail poslan s maila Viškovljani PGŽ. Razlog tog dokumenta je da članovi UO dobiju na uvid kakvi upiti dolaze na mail Udruge.

Dogovor oko protokola otvaranja sutrašnjeg skupa i kratkog obilježavanja 25 godina Udruge – Joško Šupe, Krešimir Novoselić, Rade Ignjatović i Gabrijela Brnjac.

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Rade Ignjatović