

Broj: **186-02/2014**  
Zagreb, 23. prosinac 2014.

# Z A P I S N I K

## sa 87. sjednice Upravnog odbora Udruge UPRAVITELJ održane u utorak, 16. prosinca 2014. godine u Zagrebu

Nazočni: Predsjednik Udruge Tomislav Štimac, Predsjednik Upravnog odbora Marko Vučko, članovi UO: Rajko Turk, Tomislav Kani, Brankica Dejanović, Genarij Sutlović, Ivana Popović, Andrea Matić Mance, Marko Šundov (po punomoći Željko Dadić i Silvana Vučković), Bojan Bodražić (po punomoći Krešo Čačija), koordinatori i članovi stručnih i org.odborna, Rade Ignjatović, Gordana Ratkajec i Marko Ignjatović, te gosti: Andrej Gregorec, Kruno Popović, Mijo Lučić, Antun Bogović i Damir Valec.

Sjednica je započela u 11:00 sati, te završila oko 13:00 sati.

### D N E V N I R E D

- 1.Usvajanje zapisnika sa 86. sjednice Upravnog odbora
- 2.Aktualnosti iz rada upravitelja i Udruge posebno aktualne teme novog Zakona o zaštiti od požara, te energetske obnove
- 3.Analiza održanog skupa u Vinkovcima i Tehničko-pravne radionice
- 4.Pripreme proljetnog Savjetovanja upravitelja nekretninama, Brač 2015.
- 5.Aktivnosti oko usklađenja Statuta Udruge s novim Zakonom o udrugama
- 6.Prijem novih članova
- 7.R a z n o

Predloženi Dnevni red jednoglasno je usvojen.

Zaključci sa 87. sjednice (rezime – skraćena verzija):

**Ad\_1.** Jednoglasno je usvojen zapisnik sa 86. sjednice Upravnog odbora.

**Ad\_2.** Analiza aktualnosti iz rada upravitelja i Udruge razmatrana je kroz slijedeća pitanja i dane informacije:

•Dana 21.11.2014. godine Antun Bogović i Gordana Ratkajec, kao predstavnici Udruge UPRAVITELJ, sudjelovali su na okruglom stolu u MUP-u. Tema je bila novi Zakon o zaštiti od požara, o čijoj smo otvorenoj javnoj raspravi obavijestili članove, a svoje primjedbe su dostavili STANO-UPRAVA d.o.o. iz Splita, ĐURO ĐAKOVIĆ STAN d.o.o. iz Slavonskog Broda, EKI INŽENJERING d.o.o. iz Pule, BMD d.o.o. iz Zagreba i NOVI DANI d.o.o. iz Splita. Na osnovu tih primjedbi i ranijih rasprava na istu temu, pismeno smo predali naše prijedloge, nakon čega smo i pozvani na sudjelovanje na okruglom stolu. Dostavljene primjedbe su članovima Upravnog odbora priložene u materijalima za ovu sjednicu. U prijedlogu novog Zakona o zaštiti od požara ništa se nije promijenilo u odnosu na odgovornost upravitelja navedene u važećem Zakonu o zaštiti od požara. Osim pismeno i usmeno smo obrazložili naše stavove i probleme na terenu. Organizatori su obećali da će napraviti analizu primjedbi, te organizirati još jedan sastanak.

- Ministarstvo gospodarstva imalo je otvorenu javnu raspravu o nacrtu Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o tržištu toplinske energije, s konačnim prijedlogom zakona, o čemu smo obavijestili članove na web stranicama Udruge. U raspravu se aktivno uključio GSKG d.o.o. i RIJEKA STAN d.o.o. Pismeno smo dali primjedbe u smislu da se odvoji plaćanje grijanja od održavanja, a iste su članovima Upravnog odbora priložene u materijalima. O daljnjim aktivnosti redovito ćemo obavještavati članove.
- Dana 31.10.2014. godine u Hotelu Antunović održana je zanimljiva panel diskusija „Da li Hrvatska ima dovoljno novaca za obnovu?“ Sudjelovalo je i nekoliko upravitelja, a više o tom događaju može se pogledati na web stranicama Udruge UPRAVITELJ i HUPFAS.hr.
- Gđa. Maja-Marija Nahod, asistentica na Zavodu za organizaciju i ekonomiku građenja Građevinskog fakulteta u Zagrebu, na predmetu Upravljanje održavanjem građevina, zahvalila se za suradnju upravitelja, članova Udruge, koji su pomogli studentima u izradi njihovih seminarskih radova sa temama koje su bile u materijalima prošle sjednice. Dostaviti će nam izvještaje i spremna je pripremiti predavanje za proljetno savjetovanje na Braču. Na taj način povećava se interes za teme iz djelatnosti upravitelja od strane znanosti
- Pitanja i odgovora na web stranici baš i nema, dogovoreno da se dostave zanimljiva pitanja, a Odbori će dati odgovore. Ima pitanja suvlasnika, ali na njih ne odgovaramo, odgovaramo samo na pitanja članova Udruge i ona koja su u skladu sa ciljem unapređenja djelatnosti upravljanja.
- Obrt FILMAR iz Varaždina je uputio dopis vezan uz obračun pričuve uz primjenu koeficijenta. Postoji sudska praksa i odluka Ustavnog suda, a svi smo dužni postupati po odlukama Ustavnog suda. Ukoliko suvlasnici poštuju svoje odluke o plaćanju doprinosa u zajedničku pričuvu po nekom drugom ključu raspodjele ili različitoj vrijednosti nekretnine, nema niti problema, a ukoliko se dogovor ne može primijeniti, odlučuje sud.
- Marko Ignjatović informirao je prisutne o obnavljanju certifikata Udruge i opsežnosti provjere od strane certifikatora. Utvrđeno je da Udruga posluje sukladno pravilima ISO normi 9001 i 14001. Također, prezentirana je ponuda certifikatorske kuće SGS za povoljnije certificiranje prvih deset upravitelja koji se prijave preko Udruge. Postojanje normi u poslovanju i posjedovanje certifikata podiže odgovornost rada, nivo tvrtke, koristi u prezentaciji tvrtke, pa su stručne službe Udruge, da olakšaju upraviteljima posao oko certificiranja, obrazložili djelatnost i posao upravitelja tvrtkama koje se bave tim poslom i kao rezultat te aktivnosti pripremljena je povoljna ponuda za dobivanje certifikata ISO 9001 i to po sistemu ključ u ruke, što znači da bi zainteresiranim upraviteljima konzultanti pomogli u izradi normi poslovanja i na taj način ih pripremili za drugi dio posla koji provode certifikatori. Ako bude interesa od strane upravitelja, stručne službe Udruge će nastaviti započete aktivnosti.
- Održavanje i plaćanje doprinosa u zajedničku pričuvu za državnu i gradsku imovinu je teži dio upraviteljskog posla. Na nivou gradova se problemi više-manje rješavaju, ali državna imovina i organizacija tog posla na nivou države nije se pokazala učinkovita. AUDIO je podmirio troškove, ali naplata i komunikacija sa DUUDI-jem i CERP-om se pokazala neučinkovitom. Zaključak je da se upravitelji trebaju zaštititi od odgovornosti na način da o stanju nekretnine i potrebnim poslovima obavijeste vlasnika-državu, preko njihovih ureda, a na njima je da osiguraju financijska sredstva i donose odluke po kojima bi upravitelj postupio.
- Andrej Gregorec, zamjenik predsjednice Vijeća Udruženja upravljanja zgradama pri HGK, dao je informaciju o aktivnostima u HGK. Predsjednica Udruženja Renata Blažević dala je neopozivu ostavku, tajnik s kojim smo započeli rad (Borna Matković) više ne radi u HKG, a g.Marko Cindrić je novi tajnik i ima volju surađivati. Treba se više aktivirati u HGK, jer se tim putem može doći do bitnih informacija, a neki se problemi mogu lakše riješiti. Vijeće Udruženja upravljanja zgradama trenutno ima 13 članova i često je teško imati kvorum na sjednicama. U siječnju se predviđa održavanje sjednice, pa će se tada pokušati dogovoriti izmjene oko punomoći, elektroničkom glasovanju, promjene članova i slično, a kada

se sazove sjednica bitno je da se upravitelji odazovu i podrže prijedloge, te izabrani aktivno sudjeluju u radu Vijeća.

- Uvažavajući kriterije za redovito plaćanje članarine kao nužni preduvjet za članstvo u Udruzi UPRAVITELJ, zbog neplaćanja iste iz članstva su brisani dosadašnji članovi: GRBIN obrt vl. T.Škunca iz Novalje i FILMAR obrt vl. M.Marcus iz Varaždina.

- Za ažurno vođenje REGISTRA članova Udruge UPRAVITELJ svim sudionicima 87. sjedince dostavljen je popis po kojemu trebaju dostaviti eventualne promjene podataka bitnih za članstvo i status u Udruzi.

- Dana 17.12.2014. godine u Hotelu I održana je financijska radionica za koju je prijavljeno 24 sudionika, što će biti šesta radionica ove godine čime je u potpunosti ispunjen plan za 2014. godinu.

- U cilju što bolje pripreme upravitelja za predstojeće promjene u normiranju procjeniteljske djelatnosti, a na tragu Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14), na Stručnom seminaru održanom 28.11.2014. godine sudjelovali su i predstavnici Udruge UPRAVITELJ. Važno je istaći da je u međuvremenu Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja pripremio i javno predstavilo nacrt Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji će se usvojiti do kraja prvog kvartala 2015. godine. Isti će sigurno imati odraz na izračun vrijednosti nekretnina, a time i na buduće određivanje visine zajedničke pričuve.

**Ad\_3.** Skup u Vinkovcima je bio uspješan po broju prisutnih, obrađivanim temama i zahvaljujući domaćinima izuzetno zanimljiv i poučan. Tehničko-pravna radionica je od strane kolegica iz Fonda za zaštitu okoliša izuzetno dobro ocjenjena, nakon čega je od Udruge iniciran i održan sastanak u FZOEU, koji je potvrdio dobru suradnju s Udrugom i želju za održavanjem i proširenjem suradnje. U materijalima je kopija isječaka iz novina kojima je u medijima popraćen skup u Vinkovcima. Još jednom je zahvaljeno domaćinu skupa, upravitelju STANAR obrt v. Ivane Popović iz Vinkovca na izuzetnom angažmanu oko organizacije skupa u Vinkovcima ove jeseni.

**Ad\_4.** Za proljetno savjetovanje u Supetru na Braču sve je organizacijski spremno, cijena hotela SVPETRVS je korektna, uskoro idu sve potrebne obavijesti na web stranicama Udruge i turističke agencije MEDIA TURIST d.o.o. koja najavljuje i mogućnost organizacije prijevoza iz Zagreba, čime bi značajno pojeftinili troškovi puta. Neke teme za Savjetovanje su već definirane (vezano za energetska učinkovitost i zakonske promjene), s time da je za ostale teme otvoreno prikupljanje prijedloga putem posebnog obrasca za NOMINACIJU. Isti je dan u materijalima za 87. sjednicu, a uskoro će biti i dostavljen svim članovima Udruge, s ciljem da se do 16. siječnja 2015. godine prikupe popunjeni obrasci. Za proljetno Savjetovanje već su uručeni pozivi i dobiveni povratni pozitivni odgovori od Grada Supetra i od Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Svim potencijalnim sponzorima otvoren je poziv za iskazivanje interesa putem PISMA NAMJERE objavljenog na web stranicama Udruge.

**Ad\_5.** Stručne službe Udruge su, sukladno novom Zakonu o udrugama, zaključile da treba promijeniti Statut udruge UPRAVITELJ na način da se pristupi izradi novog Sttuta a ne da se ide s izmjenama i dopunama. Zaključeno je da pripremu prijedloga novog Sttuta izradi Odbor za pravo u suradnji s pravnicom Silvijom Hećimović iz Org.stručnih službi Udruge (LC).

**Ad\_6.** Za prijem članova nije bilo novih kandidata. Kandidat koji se predstavio na 86. sjednici u Vinkovcima, KVADRAT PLUS d.o.o. iz Zagreba, obavijestio nas je da ovaj tren više nije zainteresiran za članstvo.Jednoglasno je zaključeno da u Udruzi trebamo kvalitetne i iskreno zainteresirane nove članove, te da u novom Statutu treba definirati još strože uvjete (kriterije) kako za prijem, tako i za isključenje iz članstva Udruge.

**Ad.\_7.** Pod razno istaknut je problem u praksi s ovršnim prijedlozima i potpisivanjem vjerodostojnih isprava - vjerodostojna isprava je izvadak iz poslovnih knjiga, knjigovodstvena isprava, koja je prema Zakonu o računovodstvu pravovaljana bez pečata i potpisa (osim kod PDV-a). U Ovršnom zakonu (čl.31.) nije propisano da vjerodostojna isprava mora imati potpis i pečat. Zakon o parničnom postupku (čl. 108.) također propisuje samo da se vjerodostojna isprava prilaže u izvorniku ili u prijepisu, kao i da je potpis i faksimil (čl. 106.). Sukladno navedenom javni bilježnici i sudovi trebali bi prihvatiti vjerodostojnu ispravu u izvorniku ili prijepisu.

Slijedeća, 88. sjednica Upravnog odbora održat će se 24. veljače 2015. godine u Zagrebu.