

Broj: 223-1/2018  
Zagreb, 11.12.2018.

## Z A P I S N I K

### s 107. sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ održane 11. prosinca 2018. godine u Zagrebu

Nazočni: Predsjednica Upravnog odbora gđa. Brankica Dejanović, članovi UO: g. Rajko Turk, g. Rafael Ralić, g. Mario Bugarić, g. Ante Zuanić (punomoć Silvana Vučković i Željko Dadić), g. Marko Vučko, g. Antun Bogović, g. Aleksandar Matić, g. Joško Šupe, g. Tomislav Landeka (punomoć g. Stevo Goršeta), Predsjednik UDRUGE g. Bojan Bodražić, koordinatori i članovi stručnih i org. odbora: gđa Marija Sesler, gđa Gordana Vlahović, g. Rade Ignjatović, gđa Danijela Kasun Perše i gosti: gđa Maja Rajčić (FZOEU), g. Predrag Čuljak (FZOEU), g. Tomislav Ilić (FZOEU), gđa Suada Mustajbegović (FZOEU), gđa Olja Milošević (MGIPU)

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 106. sjednice Upravnog odbora
2. Aktualnosti iz rada upravitelja (energetska obnova zgrada, sufinanciranje ugradnje dizala, sudjelovanje na Posvetu (savjetovanju) u Portorožu, financijska radionica, ISO audit, Sponzorski paketi proljeće 2019.)
3. Monografija 20 godina UDRUGE- doseg dogovora
4. Pripreme Savjetovanja upravitelja nekretninama – Hvar 2019. (definiranje tema i programa)
5. Prijem novih članova – Krakom d.o.o. iz Krapine
6. R a z n o

Predloženi Dnevni red jednoglasno je usvojen uz dogovor da se energetska obnova kao tema prolongira za kraj sjednice kada je potvrđen dolazak predstavnika Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja i FZOEU.

Zaključci s 107. sjednice (rezime – skraćena verzija):

**Ad 1.** Jednoglasno je usvojen zapisnik s 106. sjednice Upravnog odbora.

**Ad 2.** Aktualnosti iz rada upravitelja ukratko su razmatrane iz područja:

- Energetska obnova višestambenih zgrada prokomentirana je kao i na dosadašnjim sjednicama kako bi stekli uvid u provedbu u svim regijama RH. Nakon sjednice i dogovora iz Marije Bistrice prema MGIPU upućen je dopis u svrhu produženja rokova izvedbe radova na energetske obnove višestambenih zgrada sufinanciranoj iz EU fondova. U međuvremenu je zaprimljen i odgovor MGIPU putem kojeg o problemu izvještavaju PT2 službu unutar FZOEU te se ujedno ističe kako će se produženje ugovora razmatrati pojedinačno, za svaki projekt posebno te tako i komunicirati sa upraviteljima. Na pitanje o raspisivanju novog natječaja gđa Milošević nije imala konkretan odgovor, budući su zadnjim pozivom iscrpljena sva sredstva iz planirane alokacije po toj mjeri, u tijeku su planirane realokacije sredstava iz

drugih izvora, no i to je poprilično složen postupak koji mora proći brojna odobrenja EU komisije. Gđa Mustajbegović potvrdila je isto, navodeći da se krajem godine bilancira stanje potrošenih sredstava za energetske obnovu iz svih područja te će se eventualno nakon toga moći dogovarati o realokaciji. Sa predstavnicima Ministarstva i FZOEU prokomentirano je još niz tekućih problema (npr kada jedan suvlasnik osporava ugradnju projektiranog materijala), objašnjen je institut obustave iz Općih uvjeta – odnosi se samo na višu silu. Postavlja se pitanje povrata sredstava uplaćenih od strane FZOEU za izradu projektne dokumentacije a zgradama nije odobreno sufinanciranje – g. Ilić potvrđuje da nije uvjet da se energetska obnova provede uz sufinanciranje EU, može i iz vlastitih sredstava, važno je da se provede.

Istaknut je problem sa pripremom projektne dokumentacije koja se od poziva do poziva mijenja. Predstavnicima FZOEU sugeriraju pripremu projekata po ključu „srednje više klase“ kako bi anulirali značajnija odstupanja. Istaknut je i problem mnogih tehničkih, nepredvidivih zamki na starijim zgradama, prokomentirana je i preniska naknada upravitelju za provedbu poslova energetske obnove. Glavna je poruka da se i dalje nastavi dobra komunikacija i pravodobno dijeljenje informacija, naročito kada se jave veći problemi kako bi se oni mogli na vrijeme anulirati ili barem ublažiti budući bi bila velika šteta da nakon tako velikog angažmana upravitelja u ovom poslu cijela priča padne u vodu, a financijske posljedice prerastu sve koristi koje su se trebale postići.

- Prokomentirana je inicijativa ugradnje dizala oglašavana u posljednje vrijeme u medijima, upućena od Koordinacijskog odbora društva i udruga HP i HT umirovljenika HR. Upravitelji ističu kako je ugradnja dizala vrlo ozbiljan i tehnički zahtjevan posao gdje treba sagledati više segmenata mogućnosti ugradnje, složenost zahtjeva i papirologije koju je potrebno pripremiti i osigurati kako bi se zadovoljilo uvjete takvog sufinanciranja (od 85%), što dio upravitelja smatra, s obzirom na navedene argumente, kao dosta malu vjerojatnost realizacije. Neki od upravitelja organizirati će lokalno press konferenciju za novinare kako bi se suvlasnicima pojasnila cjelokupna problematika i mogućnosti ugradnje putem navedene inicijative.
- Predstavnicima UDRUGE (gđa Dejanović i gđa Kasun Perše) sudjelovale su na Posvetu o upravljanju z nepremičninama u Portorožu, temeljem poziva Gospodarske zbornice Slovenije u vidu nastavka međunarodne suradnje i razmjene iskustva započete ovog proljeća na Savjetovanju upravitelja nekretninama u Zadru. Prokomentirane su određene sličnosti i razlike u samoj organizaciji skupa te prije svega u načinu upravljanja, načinu obračuna prihoda zgrade, povratku nekadašnjim SIZovima (kod njih je to Stanovanjski sklad RS, u svojstvu državne institucije – izgradnja stanova uz dodjelu u najam), zgrada također nema pravnu osobnost (OIB).
- Prokomentirana je održana financijska radionica u organizaciji Odbora za financije na kojoj je sudjelovalo 11 sudionika. Obradene su najaktualnije teme iz domene financija kako bi upravitelji spremno ušli u novu poslovnu godinu
- Organizacijsko stručne službe pripremile su svu potrebnu dokumentaciju za provedbu nadzora normi 9001 i 14001. Audit se održava sutradan, 12.12.2018. godine s početkom u 09:00h.
- Predstavljeni su sponzorski paketi za nadolazeće Savjetovanje upravitelja u Hvaru. Nema većih razlika u odnosu na prošlogodišnji Cjenik, no sponzorima (glavnim sa uključenom većom minutažom) biti će dana mogućnost „cjepkanja“ prezentacije u više blokova kako bi pridobili još bolju pažnju sudionika, a same sponzorske teme nastojati će se još više stapati sa stručnim temama kako bi predstavljala što čvršću cjelinu.
- Studenti zagrebačkog Građevinskog fakulteta imali su 27.11. 2018, priliku pratiti zanimljivo predavanje o *Izazovima u upravljanju održavanjem zgrada*, koje je ispred organizacijsko-stručnih službi UDRUGE održao g. Rade Ignjatović. Predavanje je organizirano u sklopu dugogodišnje uspješne suradnje Fakulteta i UDRUGE s ciljem da mladima, budućim inženjerima od kojih će se vrlo vjerojatno neki u budućnosti baviti upravljanjem održavanja

zgradama, predstave to važno stručno područje. Od strane fakulteta ujedno je upućena molba UDRUZI i upraviteljima za ispunjavanje ankete čije će rezultate studenti dalje koristiti u svojim analizama i stručnim radovima. Članovi UO odmah su istu popunili, a ostalim članovima org.-stručne službe uputiti će ankete na mailove.

- U skorije će se vrijeme zasigurno početi raditi na pripremi Zakona o upravljanju i održavanju zgradama. U ovom trenutku još se ne zna u nadležnosti kojeg ministarstva će se zakon pripremati, no svakako će se uložiti trud i pokrenuti inicijativa uključivanja UDRUGE u radni tim koji će se baviti pripremom prijedloga takvog zakona

**Ad\_3** Prije same sjednice održan je prvi radni sastanak Radnog tima za pripremu Monografije UDRUGE povodom jubileja i proslave 20 godina rada i postojanja UDRUGE. Org.-stručne službe obavijestile su članove UO o doseg dogovora vezano za izbor formata, okvirnih cijena izrade. Podijeljeni su konkretni zadaci članovima koji će raditi na pripremi, no ujedno je jednoglasno usvojen prijedlog da se svim članovima uputi anketni upitnik kroz koji će imati priliku dati svoj osvrt na članstvo u udruzi, osobni stav, mišljenje, anegdote, fotografije itd kako bi monografija u konačnici predstavila UDRUGU u što sadržajnijem i slikovitijem obliku. Za članove osnivače pripremiti će se posebna anketa u svrhu prikupljanja podataka o tadašnjim okolnostima i pojedinačnom entuzijazmu za osnivanje UDRUGE.

**Ad\_4** Nastavljene su pripreme za Savjetovanje upravitelja nekretninama-Hvar 2019 (24.04.-27.04.2019.) u vidu konkretiziranja tema i dogovora oko angažmana (internih i vanjskih predavača). Jednoglasno je usvojen prijedlog da se nastavi model organizacije savjetovanja iz Zadra. Definirano je 5 glavnih tema (ugradnja dizala, GDPR, Ovršni zakon, ugradnja razdjelnika, predavanje Građevinskog fakulteta, tematska radionica/okrugli stol nastavka međunarodne suradnje, svakako pripreme novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, dvije panel diskusije u petak (pravna, tehnička)).

**Ad\_5** Za prijem u redovito članstvo UDRUGE razmatrane su pristupnice kandidata Krakom d.o.o. iz Krapine. Kandidat je zadovoljio uvjete za prijem, te potvrdio spremnost uplate tromjesečnog jamstva, primljeni su u redovito članstvo UDRUGE, u prvu kategoriju sa utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini.

**Ad\_6** Pod razno nije bilo posebnih komentara i diskusija.

Sljedeća 108. sjednica Upravnog odbora održati će se u Zagrebu, 19. veljače 2019. godine.