

Broj: 195-02/2016
Zagreb, 23.02.2016.

Z A P I S N I K

sa 93. sjednice Upravnog odbora Udruge UPRAVITELJ održane 23. veljače 2016. godine u Zagrebu

Nazočni: Predsjednica Upravnog odbora Brankica Dejanović (punomoć Radi Ignjatoviću), članovi UO: Rajko Turk, Tomislav Kani, Ivana Popović, Marko Šundov (punomoć g. Željku Dadiću i gđi Silvani Vučković), Genarij Sutlović, Andrea Matić Mance (punomoć gđi Brankici Dejanović), Bojan Bodražić (punomoć g. Mario Bugarić), gosti: gđa Nadija Mendica, gosp. Dražen Pomper, gosp. Andrej Gregorec, gosp. Natko Bilić, gđa Maja Marija Nahod, gđa Anita Cerić, koordinatori i članovi stručnih i org. odbora: Rade Ignjatović i Danijela Kasun Perše.

Za izostanak sa sjednice ispričali su se gđa Marija Sesler i gđa Katica Burian.

Sjednica je započela u 11:00 sati, te završila oko 12:30 sati

D N E V N I R E D

1. Usvajanje zapisnika sa 92. sjednice Upravnog odbora
2. Aktualnosti iz rada upravitelja (promidžbena radionica UDRUGE, održana Financijska radionica, izrada nove web stranice, proveden ISO audit, promjena natječaja EnU, stanje oko razdjelnika)
3. Suradnja sa domaćim institucijama (HKG i stanje projekta licenciranja, suradnja UDRUGE i Hrvatskog savjeta za zelenu gradnju)
4. Priprema Skupštine i Financijskog plana za 2017. godinu
5. Nastavak priprema Savjetovanja upravitelja nekretninama – Poreč 2016. (definiranje tema i predavača)
6. Početak priprema jesenskog skupa - Novi Sad 2016.
7. Prijem novih članova
8. R a z n o

Predloženi Dnevni red jednoglasno je usvojen.

Zaključci sa 93. sjednice (rezime – skraćena verzija):

Ad_1. Jednoglasno je usvojen zapisnik sa 92. sjednice Upravnog odbora.

Ad_2. Aktualnosti iz rada upravitelja ukratko su razmatrane iz slijedećih područja:

- Gosp. Natko Bilić izvijestio je članove o određenim promjenama u financiranju i dodjeli sredstava Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost koja će se u buduće financirati izravno iz EU fondova kroz jednu objedinjenu prijavu. Promijenjeni su i kriteriji dodjele sredstava prema novo određenim postocima potrebne uštede energije. Više detalja i

informacija biti će prezentirano od strane predstavnika samog FZOEU na Savjetovanju upravitelja nekretnina u Poreču.

- Prokomentirane su također i sve češće i veće primjedbe i problemi oko uvedenih i ugrađenih razdjelnika i kalorimetara. Prijedlog je u suradnji sa Vijećem upravitelja pri HGK organizirati konferenciju za tisak na kojoj bi se razjasnila problematika i dale konkretne i realne informacije sa terena.
- Organizacijsko-stručna služba izvijestila je članove Upravnog odbora o uspješno provedenom godišnjem certifikacijskom auditu za ISO 9001 i ISO 14001. Analizirana je ponuda tvrtke Globaldizajn d.o.o. za izradu kompletnog dizajna i sadržaja nove web stranice UDRUGE, koja bi bila modernijeg i jednostavnijeg izgleda, lakša za održavanje uz mogućnost korištenja i na mobilnim uređajima. Na prijedlog prof.dr.sc. Anite Cerić istaknuta je također i mogućnost zajedničkog ažuriranja jednog dijela stranice sa Građevinskim fakultetom. Prijedlog je usvojen te će se do Savjetovanja u Poreču pripremiti novi dizajn stranice koji će se tada i prezentirati.
- U prostorijama UDRUGE, 28. siječnja 2016. godine, uspješno je održana Financijska radionica, na kojoj je sudjelovalo 16 sudionika od strane članova UDRUGE.
- U pripremi je promo radionica „UPOZNAJ UDRUGU UPRAVITELJ“, koja će se održati 01.ožujka 2016. godine. Radionicu će voditi gđa Brankica Dejanović, a uz samu prezentaciju UDRUGE pripremiti će se zanimljive i aktualne teme za diskusiju i promociju. Na radionicu su pozvani potencijalni članovi upravitelji.
- Važna tema u upraviteljskoj praksi je aktivna i pasivna legitimacija upravitelja u sudskim postupcima, te je gđa Silvana Vučković podnijela kratki izvještaj o primjeru iz Splita, upravo vezano za aktivnu i pasivnu legitimaciju upravitelja prema određenim odredbama Zakona o zaštiti od požara. U praksi se prema tim odredbama kao objekti za kažnjavanje zbog nepokretanja protupožarnih mjera, a prema presudama sudova i inspeksijskih naloga vrlo često smatraju upravitelji a ne suvlasnici, odnosno zgrada koja bi trebala imati pravnu osobnost i biti odgovorna za isto. Budući je to vrlo nezahvalna okolnost za samog upravitelja, tema aktivne i pasivne legitimacije biti će obrađivana na ovogodišnjem Savjetovanju u Poreču upravo od strane suca Vrhovnog suda RH.

Ad_3 U sklopu ove točke razmatrane su slijedeće teme i doneseni zaključci:

- Započela je suradnja sa upraviteljima iz Srbije kod kojih se upravo donosi Zakon o stanovanju i održavanju zgrada od stotinjak članaka, a budući upravitelji u fazi su prikupljanja iskustava o samom upravljanju, jer je kod njih do sada postojalo samo održavanje ali ne i upravljanje zgradama. Upraviteljska institucija zvat će se „Profesionani upravnik“. Ona će funkcionirati po principu licenci na određeni rok, ispit će se polagati kod nadležnog ministarstva, dok se registar odobrenih licenci vodi u Privrednoj komori Srbije, u Hrvatskoj to bi bila HGK. Kolege iz Srbije nazočiti će Savjetovanju u Poreču, te ujedno biti domaćin našeg jesenskog skupa u Novom Sadu.
- Gospodin Andrej Geregorec u svojstvu zamjenika predsjednice Vijeća upravitelja pri HGK ukratko je iznio vrlo dobru i sve istaknutiju suradnju UDRUGE sa HGK. Prokomentirana je sve više prisutna aktivnost Udruge stanara koja također surađuje sa HGK. Intencija za licenciranje upravitelja i dalje je jedna od važnih i aktualnih tema na kojoj se intenzivno radi i surađuje.
- Izrazito dobra suradnja postignuta je i sa Građevinskim fakultetom iz Zagreba, odnosno profesoricom Cerić i profesoricom Nahod. Tu se posebno ističe suradnja kroz razmjenu stručnih tema i radova, obrazovanje studenata, nastup na ovogodišnjem sudjelovanju u Poreču, te povezivanje i zajedničko izvještavanje kroz zasebni dio web stranice UDRUGE. Profesorica Cerić prezentirala je istraživački projekt koji se temelji na analizi podataka koji odlaze na određene vrste radova na objektima, uz analizu uzroka. Isto bi moglo služiti kao argument za preventivna održavanja kroz prijedloge kratkoročnih i dugoročnih planova, te praćenje trendova razvoja u RH. Kako bi se analiza napravila

potrebni su konkretni podaci sa terena. U tu svrhu upraviteljima, sudionicima sjednice, podijeljen je obrazac Suglasnosti kojom će Građevinskom fakultetu u svrhu analize (bez objave zasebnih podataka) dozvoliti uporabu svojih konkretnih podataka. Građevinski fakultet nastoji svoje studente što više približiti gospodarstvu, te je iskazana dobra suradnja sa upraviteljima kroz koju studenti i u doticaju sa praktičnim radom pišu svoje diplomske radove. Na taj način upravitelj ima priliku upoznati studenta i njegove sposobnosti, te vrlo često u konačnici i zapošljava takve studente. Razmotriti će se i mogućnost zajedničkog izvještavanja i objavljivanja stručnih radova fakulteta putem web stranice UDRUGE.

- Profesorica Nahod prokomentirala je nove načine izračuna primarne energije kod energetske obnove gdje se u obzir počinje uzimati i energija za hlađenje a ne samo za grijanje što će znatno mijenjati dosadašnje izračune u nekim segmentima. Vezano za kulturnu baštinu i staru gradsku jezgru, obnova i upravljanje, inicirano je organiziranje okruglog stola na tu temu. No, gosp. Pomper izvještava da tvrtka Monel d.o.o. (član UDRUGE) na tu temu već surađuje sa Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja, te je u travnju već predviđen okrugli stol i predavanje na temu energetske obnove u kulturnoj baštini. Članovi UDRUGE biti će obaviješteni o terminu održavanja.
- Gosp. Pomper je također ukratko prezentirao suradnju sa Hrvatskim savjetom za zelenu gradnju koji surađuje sa Ministarstvom graditeljstva na izradi strategije energetske obnove 2017-2020-2030, na temelju kojih će u buduću biti postavljena i nova pravila provedbe energetske obnove. UDRUGA je dio radnog tima, odnosno član radnog tijela te će također pridonijeti razvoju spomenute strategije. Intencija Hrvatskog savjeta za zelenu gradnju je da se upravitelji zbog važnosti i ozbiljnosti licenciranja, te će se prije sljedeće radionice 31.03.2016. izvršiti konzultacije unutar UDRUGE i Vijeća upravitelja HGK na temu licenciranja.

Ad_4. Prokomentirane su pripreme radnje za Skupštinu, Financijski plan za 2017, te mandati članova UO kao i prijedlozi novih mandata. Do Skupštine je potrebno predložiti nove mandate za Slavoniju (do sada u članstvu obrt STANAR), za Dalmaciju (do sada u članstvu SG TANKER), te centralnu Hrvatsku (do sada u članstvu KOMUNALNO ZABOK d.o.o.). Za Dalmaciju je predloženo Stambeno gospodarstvo Makarska.

Također je izneseno nekoliko ideja za daljnja razmišljanja o eventualnom smanjenju vrijednosti boda koji određuje visinu članarine zbog određenih pritužbi na visinu članarine kada se radi o velikom upravitelju, kako bi se takav upravitelj zbog kvalitete rada UDRUGE ipak zadržao, a financijski na teret sve većem odazivu sponzora i sponzorskih sredstava.

Financijski plan razraditi će se prema novom Zakonu o udrugama, te se članovi UO pozivaju na eventualne primjedbe i prijedloge završno do 31.03.2016. kako bi se Financijski plan pravovremeno pripremio za nadolazeću redovnu Skupštinu.

Ad_5 Nastavljene su pripreme Savjetovanja upravitelja nekretninama – Poreč 2016. u cilju definiranja tema i predavača. Prokomentirana i pregledana je verzija 1.2. Programa rada sa 10 do sada prijavljenih tema. Potvrđen je dolazak profesorice Josipović sa prvom temom na Savjetovanju pod nazivom “Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – dvadeset godina primjene i perspektiva daljnjih izmjena na tragu potreba za kvalitetnijim upravljanjem nekretninama”. Gđa Nadija Mendica iz tvrtke STAN d.o.o. kao domaćin Savjetovanja ukratko je iznijela planove dočeka, fakultative i ostalih sadržaja za vrijeme trajanja Savjetovanja.

Ad_6 Pripreme za jesenski skup u Novom Sadu također su započele. Prezentirane su tri opcije hotela i fakultativnog sadržaja. Paketi uključuju prijevoz autobusom iz Zagreba uz mogućnost plovidbe brodom od Iloka do Novog Sada. Jesenski skup planiran je od 13.10.-16.10.2016. Nakon Savjetovanja

u Poreču početi će tematska priprema jesenskog skupa u skladu sa aktualnostima upraviteljske prakse kako u Hrvatsko tako i u Srbiji gdje se upravo odvija donošenje zakona o upravljanju.

Ad_7 Pod razno članovi Upravnog odbora nisu imali dodatnih komentara.

Sljedeća 94. sjednica Upravnog odbora održati će se u Poreču, 20. travnja 2016. godine.