

Z A P I S N I K

sa 92. sjednice Upravnog odbora Udruge UPRAVITELJ održane 15. prosinca 2015. godine u Zagrebu

Nazočni: Predsjednik Udruge Tomislav Štimac, Predsjednica Upravnog odbora Brankica Dejanović, članovi UO: Rajko Turk (punomoć g. Damiru Valecu), Tomislav Kani (punomoć gđi. Brankici Dejanović), Ivana Popović, Marko Šundov, Genarij Sutlović, Bojan Bodražić (punomoć g. Kreši Čačija), gđa Nadija Mendica, gosti: gđa Dolores Sorić, gosp. Dražen Pomper, gosp. Andrej Gregorec, koordinatori i članovi stručnih i org.odбора: Rade Ignjatović i Danijela Kasun Perše.

Za izostanak sa sjednice ispričali su se gđa Andrea Matić Mance, 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 91. sjednice Upravnog odbora
2. Aktualnosti iz rada upravitelja (analiza revizije registra upravitelja, prijedlog reguliranja prava članova, promidžbena radionica UDRUGE, energetske natjecaji I projekti)
3. Financijsko poslovanje (opomene i otpisi potraživanja, sponzorski paketi za proljeće 2016, obavljanje gospodarske djelatnosti prema Zakonu o porezu na dobit)
4. Suradnja sa domaćim i inozemnim institucijama i upraviteljima iz djelatnosti (HKG i stanje projekta licenciranja, zelena gradnja, urbana sigurnost, HUPFAS, CIVINITY iz Letonije)
5. Nastavak priprema Savjetovanja upravitelja nekretninama – Poreč 2016. (definiranje tema i predavača)
6. Prijem novih članova
7. R a z n o

Predloženi Dnevni red jednoglasno je usvojen.

Zaključci sa 92. sjednice (rezime – skraćena verzija):

Ad_1. Jednoglasno je usvojen zapisnik sa 91. sjednice Upravnog odbora.

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

- Do održavanja sjednice pristiglo je i obrađeno 70% poslanih obrazaca članovima na popunjavanje u svrhu revizije Registra članova UDRUGE UPRAVITELJ. Nisu uočena znatna prelaženja iz kategorije u kategoriju, uglavnom se radi o povećanju ili smanjenju broja prostora na upravljanju unutar iste kategorije člana od ranije. Organizacijsko-stručna služba još će jednom uputiti poziv na dostavu podataka za reviziju svim članovima koji to još nisu učinili kako bi do sljedeće sjednice bili obrađeni podaci svih članova.

- U cilju što boljeg reguliranja prava koji iz članstva proizlaze organizacijsko-stručna služba pripremila je i još dodatno korigirala prijedlog kreiranja pravila prema kojima bi članovi, shodno plaćenju članarini, imali pravo na određeni broj konzultacija godišnje. Usvojen je prijedlog 194-2R/2015 prema kojem članovi upravitelji 1. kategorije (400-2000 prostora) imaju pravo na 1 konzultaciju godišnje, 2. kategorije (2001-6000 prostora) 2 konzultacije godišnje, 3. kategorije (6001-18000 prostora) 4 konzultacije godišnje, 4. kategorije (18001-54000 prostora) 8 konzultacija godišnje, te 5. kategorije (preko 54000 prostora) 12 konzultacija godišnje. U slučaju dodatnih zahtjeva slijediti će dodatna naplata usluge za pruženu stručnu pomoć prema važećem Cjeniku. Sva obrađena pitanja koja će se obrađivati isključivo u pisanom obliku bit će ujedno objavljena na web stranici u rubrici Pitanja i odgovori.
- Predložena je organizacija promidžbene radionice UDRUGE (besplatne) u vidu promoviranja svih usluga i prednosti koje članstvo u UDRUZI podrazumijeva. Radionica bi bila namijenjena potencijalnim članovima, a ujedno bi to bio i poziv za Savjetovanje u Poreču. Radionicu će voditi gđa Brankica Dejanović, a uz samu prezentaciju UDRUGE pripremiti će se zanimljive i aktualne teme za diskusiju i promociju. Na radionicu će se pozvati potencijalni članovi upravitelji, a radionica je planirana krajem veljače/početkom ožujka.
- Prokomentirana je izuzetno dobra suradnja sa Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost, posebno njihov aktivni angažman u Ludbregu. Svi natječaji u 2015. godini su uspješno odrađeni, a upravitelji se pozivaju već sada na pripremu dokumentacije za nove natječaje koji su najavljeni za veljaču. Kao primjer dobre suradnje sa FZOEU, te kvalitetnog rada upravitelja LABIN STAN d.o.o., gđa Dolores Sorić izvješćuje da će na poziv gradonačelnika Grada Labina 21.12.2015. predstavnicima FZOEU posjetiti grad Labin. Članovi upravnog odbora smatraju da i dalje treba inzistirati na tretiranju zgrade kao cjeline prilikom pripreme dokumentacije Fondu.

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

- Predložen je otpis starih potraživanja (do kraja 2011. godine), što je jednoglasno usvojeno.
- Prezentirani su pripremljeni sponzorski paketi ver 2015-13. Kroz sponzorske pakete detaljno je razrađen nivo usluge svih osam opcija paketa uz jasnu naznaku dodatnih pogodnosti, napomena, prava i obaveza sponzora i organizatora. Prijedlog je jednoglasno usvojen, a sponzorski paketi objavit će se na web stranici UDRUGE uz poziv na sudjelovanje u Poreču 2016.
- Voditeljica računovodstva, gđa Sandra Koalrić Lekić, u kratko je prezentirala odredbe Zakona poreza na dobit u dijelu obavljanja gospodarske djelatnosti, te poziciju i tretman UDRUGE kao neprofitne organizacije u odnosu na navedeni Zakon. Udruga Upravitelj je u dva navrata, na poziv Porezne uprave, davala potrebnu financijsku dokumentaciju na uvid i pružila dodatna pojašnjenja na upite o prihodima od sponzorstava i organizaciji stručnih skupova i izleta, no do danas od Porezne uprave nije dobila nikakav odgovor. Na taj je način prepuštena sama sebi u procjenjivanju obavlja li u jednom dijelu gospodarsku djelatnost ili ne zbog čega je, uslijed spomenutih nedorečenosti, izložena svojevrsnom riziku u slučaju nadzora nadležnih tijela. Budući da Udruga Upravitelj navedene aktivnosti obavlja do dva puta godišnje, prevladava stručno mišljenje da ista ne obavlja gospodarsku djelatnost, no nužno je pratiti događaje na terenu i objave nadležnih Ministarstava i Ureda za udruge vlade RH kako bi se, u slučaju donošenja naputaka ili izmjena postojećih propisa, reagiralo na vrijeme i ispravile eventualne nepravilnosti, te po potrebi prijavila gospodarska djelatnost. Ujedno je prisutnima podijeljen Poziv i Program rada za Financijsku radionicu koju planiramo za 22.12.2015. na kojoj će se detaljno objasniti sve novosti u financijskom poslovanju upravitelja.
- Predložen je redizajn web stranice UDRUGE u cilju modernizacije, lakšeg korištenja i ažuriranja stranice. Jednokratni trošak iznosio bi 13.000,00 kn, godišnji trošak održavanja

2.000,00 kn, a mjesečno održavanje 500,00 kn. Prijedlog će se još dodatno razmotriti na sljedećoj sjednici upravnog odbora.

- Najavljen je godišnji audit za ISO 9001 I 14000, koji će se održati 16.12.2015. Dokumentacija za audit je spremna, priprema je tijekom cijele godine organizacijsko stručna služba UDRUGE koja će nazočiti auditu. Audit će provesti SGS Adriatica d.o.o.

Ad_4. Po točki suradnje sa domaćim i inozemnim institucijama iz djelatnosti upravljanja iznesene su sljedeće informacije:

- Neposredno prije sjednice upravnog odbora održana je sjednica Vijeća upravljanja zgradama pri HGK. Razmotreno je stanje i priprema za projekte licenciranja upravitelja. UDRUGA UPRAVITELJ će svim svojim članovima proslijediti radne materijale/teze koje će u radnoj verziji dostaviti tajnik Vijeća. Cilj je što širi konsenzus, te što više korisnih prijedloga oko licenciranja i izrade „teza“, na temelju kojih će tajnik Vijeća do iduće sjednice Vijeća pripremiti konkretni radni materijal.
- Tijekom cijele godine uspješno smo surađivali i sa ostalim domaćim i inozemnim institucijama. Tako smo sudjelovali na Konferencijama Hrvatskog savjeta za zelenu gradnju, čije smo pozive prosljeđivali, članovi su se rado odazivali. Nazočili smo Zagrebačkom forumu o urbanoj sigurnosti Grada Zagreba, sudjelovali na Panel diskusiji HUPFAS-a, upoznali predstavnika CIVINITY iz Litve koji su pozvani na daljnju suradnju i razmjenu iskustava kroz sponzorstvo u Poreču.
- Suradnja sa spomenutim institucijama pridonosi članovima UDRUGE pravovremeno upoznavanje i informiranje o svim aktualnostima iz upraviteljske prakse, lakšem pronalaženju informacija, izvoditelja, uspješnoj priprema projekata, financiranja, te uspješnijem suočavanju sa svakodnevnim poslovnim izazovima. Nastavlja se aktivna suradnja sa Građevinskim fakultetom (smjer Održavanje građevina). Interes je Građevinskog fakulteta „plasman“ tih inženjera u realnom poslu, te će se aktivno uključiti sa izlaganjima i nazočnošću na Savjetovanju u Poreču. Pozivaju se upravitelji da potpomognu buduće inženjere u domeni upravljanja na način da im pruže pomoć u izradi seminarskih i diplomskih radova. Istaknuta je i suradnja sa Pravnim fakultetom gdje je tema jednog seminarskog rada „Odnos predstavnika i upravitelja“ dobila dekanovu nagradu, a gđa Dejanović i profesor Kačer pružiti će studentici stručnu pomoć kako bi seminarski rad postao ujedno i priznati diplomski rad (studentici je tema seminarskog rada odobrena i za diplomski), što je prvi slučaj diplomskog rada iz domene upravljanja zgradama. Ujedno UDRUGA će pokloniti trodnevni smještaj i sudjelovanje na Savjetovanju u Poreču najboljem studentu prema odabiru profesora, gdje će student imati mogućnost izložiti svoj rad. Na taj način „spajamo“ praksu i znanost i otvaramo mogućnosti daljnjeg kvalitetnog razvoja upraviteljske prakse u budućnosti.

Ad_5 Nastavljene su pripreme za Savjetovanje upravitelja nekretnina-Poreč 2016. Za proljetno savjetovanje sve je organizacijski spremno, rezerviran je hotel PARENTIUM uskoro idu sve potrebne obavijesti na web stranicama UDRUGE i turističke agencije MEDIA TURIST d.o.o. Neke teme za Savjetovanje su već definirane, s time da je za ostale teme otvoreno prikupljanje prijedloga putem posebnog obrasca za NOMINACIJU. Predložena je jedna od tema „Marketing u upravljanju.“ Aktivne pripreme, prijedlozi predavača i tema kreću dalje u punom jeku te se pozivaju svi članovi na prijedloge. Svim potencijalnim sponzorima otvoren je poziv za iskazivanje interesa putem PISMA NAMJERE objavljenog na web stranicama UDRUGE.

Ad_6 Za prijem novih članova analizirana je PRISTUPNICA kandidata PRVA NEKRETNINA d.o.o. iz Našica. Jednoglasno je zaključeno da se kandidat prima u redovito članstvo u prvu kategoriju. Tvrtka EXPERT d.o.o. prema dostavljenom dopisu briše se iz članstva budući više ne obavlja djelatnost upravljanja nekretninama, a isti vlasnik osnovao je novu tvrtku PRVA NEKRETNINA

d.o.o. koja je postala član UDRUGE.

Ad_7 Pod razno članovi Upravnog odbora nisu imali dodatnih komentara.

Sljedeća 93. sjednica Upravnog odbora održati će se u Zagrebu, 23. veljače 2016. godine.