



Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **428-1 /2024**
Zagreb, 17. listopada 2024.

Z A P I S N I K

sa 140 sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ održane 09. prosinca 2024. u restoranu Batak Grill Golf u Zagrebu

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:
 - ✓ Goran Pereša, PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o., Pula
 - ✓ Tomislav Didović, KOMUNALAC POŽEGA d.o.o., Požega
 - ✓ Damir Valec, GOSPODARENJE STANOVIMA d.o.o., Donja Stubica
 - ✓ Tomislav Štimac, RIJEKA STAN d.o.o., Rijeka
 - ✓ Ivan Visković, STANO-UPRAVA d.o.o., Split
 - ✓ Krešimir Novoselić, ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., Osijek
 - ✓ Leon Lukinić, GSG VELIKA GORICA d.o.o., Velika Gorica
 - ✓ Milan Raič, CORRIGO d.o.o., Makarska
- Koordinator i članovi stručnih i organizacijskih odbora:
 - ✓ 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
 - ✓ Rafael Ralić, KOMUŠČAK d.o.o., Opatija
 - ✓ Tomislav Bilić, ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., Osijek
- Punomoć:
 - ✓ Natko Ivković, STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o., Zadar – punomoć na Toni Šoljan, TEHNOPLAST d.o.o., Split – punomoć na Tomislav Štimac, RIJEKA STAN d.o.o., Rijeka
 - ✓ Toni Šoljan, TEHNOPLAST d.o.o., Split – punomoć na Tomislav Štimac, RIJEKA STAN d.o.o., Rijeka
 - ✓ Dražen Pomper, MONEL d.o.o., Zagreb – punomoć na Tomislav Štimac, RIJEKA STAN d.o.o., Rijeka

Sjednici nisu nazočili:

- ✓ Brankica Dejanović, INKASATOR d.o.o., Karlovac
- ✓ Marko Ignjatović, LIBUSOFT CICOM d.o.o.
- ✓ Vedran Vukobrat, LIBUSOFT CICOM d.o.o.

Sjednica je započela u 11:00 sati, a završila u 12:45 sati.

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 139. sjednice UO
2. Odbor za financije - Financijski izvještaji
3. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada)
4. Plan održavanja sjednica UO za 2025. godinu
5. Prolječno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2025 - izvještaj domaćina i organizatora, teme i paneli
6. Sponzorski paketi 2025
7. Radna skupina za obradu teme „Vizija Udruge za narednih 10 godina“ – izvještaj radne skupine
8. Članarine za upravitelje potresom pogođenih područja - Sisak stan d.o.o., Stambeni puls d.o.o., AV Sisak i Komunalac d.o.o. Petrinja
9. Zgradonačelnik – suradnja za 2025. godinu
10. Prijem novih članova (Komunalac d.o.o., Pakrac; Brod-plin d.o.o.)
11. Razno

Zaključci sa 140. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 139. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 139. sjednice Upravnog odbora.

Ad 2. Odbor za financije - Financijski izvještaji

Gabrijela Brnjac je prezentirala financijske izvještaje. Trenutačno je na računu 17.806,32 €. Što se tiče otvorenih stavaka trenutačno stanje duga (neplaćane članarine) na datum 20.11. iznosi 3.456,38 €, dok je na dan 19.12. stanje duga 1.399,71. 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 99,46 % prihoda. Realizacija prihoda će biti veća od planiranog s obzirom na to da smo na proljetnom savjetovanju probili plan za sponzorstva a i odaziv na Financijsku radionicu, koja se održava 9.12., je iznenađujuće visok tako da će i to doprinijeti povećanju prihoda. Rashodi su trenutačno na 81,78 % realizacije što je u skladu s planom te se procjenjuje da ipak nećemo u potpunosti realizirati planirane rashode.

Ad 3. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada)

Rade Ignjatović izvijestio je prisutne da Odbor za pravo u sastavu Brankica Dejanović, Andrea Markešić, Toni Šoljan, Tomislav Pukl i Silvana Vučković priprema prijedlog općih odredbi Kućnog reda koji će biti poslan Ministarstvu kao naš prijedlog za podzakonske akte. Do sada su održava 2 online sastanka a očekuje se barem još jedan. Kada se finalizira prijedlog isti će biti poslan na uvid svim članovima UO.

Andrea Markešić navela je da bi Zakon sutra odnosno 10.12. trebao biti na zadnjem čitanju i u petak 13.12. na izglasavanju. Velika novost u zadnjoj verziji prijedloga zakona je da je izbačena mogućnost podračuna, tako da će se morati otvarati novi računi za sve zgrade. Trenutačno u Zakonu stoji da je prilagodba za otvaranje računa 3 mjeseca što će biti gotovo nemoguće izvesti i predlažu se dvije alternative za amandmane a to su

- Upravitelji stambenih zgrada dužni su otvoriti bankovne račune za zajednice suvlasnika sukladno članku 52. stavak 1, točka 1, u roku od 24 mjeseca od stupanja Zakona na snagu.

- Upravitelji stambenih zgrada dužni su u roku od 18 mjeseci od ustrojavanja Registra zajednice suvlasnika otvoriti bankovne račune za zajednice suvlasnika sukladno članku 52. stavak 1, točka 1. Svim članovima udruge a i ostalim upraviteljima više bi odgovarao drugi prijedlog jer je činjenica da se bez OIB-a zajednice suvlasnika ništa ne može.

Rafael Ralić je naveo da će na moru biti problematične Zgrade koje imaju apartmane tko će upravitelju reći jesu li ti apartmani za vlastitu upotrebu ili za kratkoročni najam a neki od njih su čak i u zemljišne knjige zavedeni kao apartmani. Ta informacija je izuzetno bitna radi samog obračuna pričuve.

Što se tiče još jednog izazova a to su skice zgrada one bi trebale biti vrlo jednostavne do te mjere da se rukom nacrtat tlocrt kata i u prostore koji predstavljaju stanove upiše ime vlasnika.

Prijedlog je da se za sve što god ne bude dovoljno jasno traži mišljenje Ministarstva.

Ad 4. Plan održavanja sjednica UO za 2025. godinu

Predložen je sljedeći plan održavanja sjednica UO tijekom 2025. godine koji je jednoglasno usvojen

1. 11.02.2025. - Teams
2. 23.04.2025., u sklopu Proljetnog Savjetovanja Opatija 2025
3. 02.07.2025. - Teams
4. U sklopu Jesenskog Skupa Upravitelja 2025
5. 08.12.2025. – uživo (Zagreb).

Ad 5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2025 - izvještaj domaćina i organizatora, teme i paneli

Prošli tjedan održan je sastanak u sastavu Euro Asap Tours, Dalibor Dmejhal, domaćin Rijeka stan d.o.o. Tomislav Štimac i Komušćak d.o.o. Rafael Ralić. Razgovarali su o opciji zamjene svečane večere s partyjem na izdvojenoj lokaciji i Dalibor će pripremiti nekoliko opcija od kojih se lokacijski preferira Yacht club u neposrednoj blizini hotela. Tu večeru bi trebalo osmisliti da li sa stand up-pm, nagradnim igrama....tako da bude zanimljiva i privuče čim više sudionika. Za fakultativni dio u petak predložena je Vila Plasa, Zaluki koja je smještena na izoliranom šumskom području u blizini Permana. Što se tiče fakultative u subotu predlažu da ne bude vožnja brodom već da se ode za Gorski Kotar npr. Zeleni Vir. Dogovor je da će se ponovno vidjeti krajem siječnja 2025. obići sve destinacije i finalizirati odabir tako da za sjednicu UO 11.2. imamo definirane opcije i cijene.

Što se tiče tema i panela raspravljat će se prvenstveno o Zakonu.

Ad 6. Sponzorski paketi 2025

Zaključeno je da će se zadržati paketi i cijene od 2024. godine uz nove vizuale Savjetovanja u Opatiji. Zbog druženja sa sponzorima bilo bi dobro planirati duže pauze.

Ad.7 Radna skupina za obradu teme „Vizija Udruge za narednih 10 godina“ – izvještaj radne skupine

Andrea Markešić navela je da ćemo se u narednom razdoblju prvenstveno baviti novim Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada. Rade Ignjatović naveo je da je glavni razlog za pokretanje ove teme da se nakon 25 godina vidi je li nam ovako kako Udruga sada funkcionira dobro ili želimo nešto drugačije. Ovom temom se valja nastaviti baviti ali je ostavljamo za jesen 2025. godine. Do tada bi trebali skupiti povratne informacije s terena tako da se obidu svi oni članovi Udruge koji nisu dostavili ispunjeni upitnik za potrebe analize usluga upravitelja radi obrade teme Analiza usluga upravitelja i što sve možemo naplatiti na Korčuli 2025. godine. Upravitelje bi obišao Rade Ignjatović a samom obilasku prethodio bi službeni dopis.

Ad.8 Članarine za upravitelje potresom pogođenih područja - Sisak stan d.o.o., Stambeni puls d.o.o., AV Sisak i Komunalac d.o.o. Petrinja

Trenutačno upravitelji s potresom pogođenih područja plaćaju 50 % vrijednosti članarina. Odluka je da od siječnja 2025 godine Sisak stan d.o.o., Stambeni puls d.o.o., AV Sisak i Komunalac d.o.o. Petrinja počnu plaćati puni iznos članarine.

Ad.9 Zgradonačelnik – suradnja za 2025. godinu

Zgradonačelnik.hr poslao je prijedlog suradnje za 2025. godinu. Paket 1. U iznosu od 2.200,00 €+PDV i paket 2. U iznosu od 2.800,00 € + PDV. Jednoglasno je odlučeno da se nastavlja sa suradnjom i to odabirom Paketa 1.

Ad.10 10. Prijem novih članova (Komunalac d.o.o., Pakrac; Brod-plin d.o.o.)

Komunalac d.o.o. Pakrac se ispričao da se zbog neodgovornih obveza ne može odazvati pozivu za prijem u članstvo te se o istom nije raspravljalo.

Brod plin d.o.o. – Kandidat se predstavio članovima Upravnog odbora. Zadovoljili su uvjete za prijem u članstvo te su potvrdili spremnost uplate tromjesečnog jamstva. S 8 glasova za, 3 glasa protiv i 1 glasom suzdržanim, Brod plin d.o.o. primljen je u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od siječnja 2025. godine.

Ad.11 Razno

Poteglo se pitanje lokacije održavanja Jesenskog skupa i zaključeno je da bi to trebao biti Zagreb i to prvenstveno zbog novog Zakona i dostupnosti lokacije kako za sudionike tako i za predavače.

Korekcija cijena usluga računovodstvenog servisa i organizacijsko tajničkih poslova – Trenutačno Udruga za navedene poslove i zakup prostora plaća 3 fakture prema Ugovorima iz 2007 te se predlaže korekcija cijena izuzev zakupa prostora.

Članovi Upravnog odbora se slažu s predloženim korekcijama ali tako da traženi iznosi korigiraju u periodu od 3 godine.

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Rade Ignjatović