



Remetinečka cesta 7a
10000 ZAGREB
www.udruga-upravitelj.hr

matični broj: 1484133 OIB: 97959866440
IBAN: HR0623600001101322063
tel: 01/65 99 509, fax: 65 99 512
e-mail: info@udruga-upravitelj.hr

Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **430-1 /2025**
Zagreb, 12. ožujka 2025.

Z A P I S N I K

**sa 141 sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ
održane 11. veljače 2025. online putem Teams aplikacije**

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
 - ✓ Natko Ivković, STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o., Zadar
 - ✓ 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
 - ✓ Brankica Dejanović, INKASATOR d.o.o., Karlovac
 - ✓ Toni Šoljan, TEHNOPLAST d.o.o., Split
 - ✓ Krešimir Novoselić, ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., Osijek
 - ✓ Leon Lukinić, GSG VELIKA GORICA d.o.o., Velika Gorica
 - ✓ Dražen Pomper, MONEL d.o.o., Zagreb
 - ✓ Milan Raič, CORRIGO d.o.o., Makarska
- Koordinator i članovi stručnih i organizacijskih odbora:
 - ✓ Brankica Kulić u zamjenu za 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

Sjednici nisu nazočili:

- ✓ Marko Ignjatović, LIBUSOFT CICOM d.o.o.

Sjednica je započela u 13:00 sati, a završila u 16:00 sati.

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 140. sjednice UO
2. Odbor za financije - Financijski izvještaji
3. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada)
4. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2025. - izvještaj domaćina i organizatora, pokrovitelji, sponzori, financije
5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2025. - definiranje radne skupine za izradu programa rada (definiranje tema, predavača, panela i panelista)
6. Radionica za upravitelje članove Udruge – definiranje termina i teme
7. Korekcija cijena usluga računovodstvenog servisa i organizacijsko tajničkih poslova
8. Izbori za Predsjednika UU
9. Prijem novih članova (Komunalac d.o.o., Pakrac; Roark d.o.o., Filmar d.o.o.)
10. Razno

Zaključci sa 141. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 140. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 140. sjednice Upravnog odbora.

Ad 2. Odbor za financije - Financijski izvještaji

Gabrijela Brnjac je prezentirala financijske izvještaje za 2024. godinu. Godina je završena s planom prihoda za 707,46 eura većim od predviđenog, što je rezultat iznimnog odaziva sponzora na Korčulu. Rashodi su realizirani 93,98 %, odnosno nije potrošeno 4.000,62 eur. Na računu s datumom 24. siječnjem 2025. ima 10.326,28 eur. Na dan 28. siječnja 2025. otvorenih stavaka je bilo u iznosu od 3.381,96 eur. Veći dio otvorenih stavaka odnosi se na račune za članarinu s dospeljem 17. siječnja 2025., koji će uskoro biti podmireni. Izvještaji za 2025. godinu nisu pripremani s obzirom da su do trenutka pripreme dokumentacije stigla svega dva računa.

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

Rade Ignjatović izvijestio je prisutne kako je doznao iz Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine da su u velikoj gužvi i da odgovaraju na brojne upite građana i upravitelja, no da bi pravilnici trebali biti objavljeni u zakonskom roku, odnosno do 31. ožujka 2025. Libusoft Cicom d.o.o. 18. veljače organizira seminar na temu Zakona koji je namijenjen upraviteljima i jedan od predavača će biti državni tajnik Željko Uhlir koji će dati konkretne odgovore na sve upite koji Udrugu zanimaju.

Ad 4. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2025. - izvještaj domaćina i organizatora, pokrovitelji, sponzori, financije

Komušćak d.o.o., Rafael Ralić, kao jedan od domaćina izvijestio je da je u kontaktu s agencijom Euro Asap Tours, odnosno Daliborom Dmejhalom. Čeka se potvrda da se u subotu umjesto izleta u Gorski Kotar ide na Učku i da se Party upravitelja održi Yacht club-u koji je u neposrednoj blizini hotela i konferencijske dvorane. Petak navečer ostaje opcija razgledavanja Opatije uz stručno vodstvo i večera u restoranu Zaluki. Gabrijela Brnjac potvrdila je da je od Agencije stigao novi rezervacijski list sa svime što je Rafael naveo. Danas je potrebno odlučiti koji dio troška preuzima Udruga kako bi se finalizirao rezervacijski list koji bi slali članstvu. Svi troškovi prikazani su u Excel tablici kako bi se odmah i brzo mogle donositi odluke. Odlučeno je da Udruga preuzima trošak najma dvorane, ugovor za moderatorski program, DJ glazbu za upraviteljski party i glazbu u konobi Zaluki. Odlučeno je da se neće koristiti usluga klasičnog coffee breaka već će se to vrijeme iskoristiti

za pauzu za druženje sa sponzorima. Kako bi dostigli planirani iznos prihoda, potrebno je da se svi članovi Upravnog odbora dodatno aktiviraju u lobiranju sponzora.

Ad 5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2025. - definiranje radne skupine za izradu programa rada (definiranje tema, predavača, panela i panelista)

Zajednički je odlučeno da će gotovo cijelo Savjetovanje biti koncipirano u obliku panela, a obrađivat će se zakon sa svih aspekata. Uvodno će prvo predavanje imati državni tajnik Željko Uhlir i treba govoriti generalno o Zakonu, dok će paneli biti podijeljeni na tri dijela: panel vezan uz obveze upravitelja, panel vezan uz obveze suvlasnika i predstavnika, panel vezano uz vrste održavanja. Dogovoreni su moderator panel rasprava. Predavanje sponzora koji budu zainteresirani za predavanje smjestit ćemo između uvodnog predavanja i panela.

Ad 6. Radionica za upravitelje članove Udruge – definiranje termina i teme

Dogovoreno je da će se radionica na temu međuvlasničkog ugovora održati krajem ožujka (25.3.), ako se nešto ne izjalovi. Radionica bi trebala trajati oko dva sata i bila bi online. **P**

Ad.7 Korekcija cijena usluga računovodstvenog servisa i organizacijsko tajničkih poslova

Na zahtjev predsjednika Udruge tema je ponovno uvrštena na dnevni red sjednice s obzirom da je na prošloj sjednici bila pod točkom razno. Trenutačno Udruga za navedene poslove i zakup prostora plaća tri fakture prema Ugovorima iz 2007. te se predlaže korekcija cijena izuzev zakupa prostora.

Jednoglasno je prihvaćena korekcija cijena za 2025. godinu (Knjigovodstveni poslovi, vođenje registra članova i održavanje WEB stranica u iznosu od 350,75 + PDV, Organizacijsko tajnički poslovi za osnovni angažman u planiranom opsegu od 13 radnih sati u iznosu od 405,00 € + PDV) dok će se o korekciji za ostale godine raspraviti na idućim sjednicama Upravnog odbora.

Ad.8 Izbori za Predsjednika UU

Na proljetnom Savjetovanju održat će se izbori za predsjednika Udruge s obzirom da trenutnom predsjedniku ističe mandat. Upravni odbor nije dao zajednički prijedlog za predsjednika već je dogovoreno da će se svim članovima Udruge poslati poziv za prijedlog kandidata s rokom do kada se treba dostaviti prijedlog kandidata.

Ad.9 Prijem novih članova (Komunalac d.o.o., Pakrac; Roark d.o.o., Filmar d.o.o.)

Komunalac d.o.o. Pakrac - Kandidat se predstavio članovima Upravnog odbora. Zadovoljili su uvjete za prijem u članstvo te su potvrdili spremnost uplate tromjesečnog jamstva. Jednoglasno je odlučeno da je Komunalac d.o.o. Pakrac primljen u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od veljače 2025. godine.

Filmar d.o.o. – Kandidat se predstavio članovima Upravnog odbora. Upravni odbor jednoglasno je odlučio da se Filmar d.o.o. stavi u status čekanje za prijem u članstvo. U razdoblju od 6 do 12 mjeseci pratit će se njihov rad te će im se, ako sve bude u redu, ponovno uputiti poziv za prijem u članstvo.

Roark d.o.o. Rijeka - Kandidat se predstavio članovima Upravnog odbora. Upravni odbor jednoglasno je odlučio da se Roark d.o.o. stavi u status čekanje za prijem u članstvo. U razdoblju od 6 do 12 mjeseci pratit će se njihov rad te će, ako sve bude u redu, ponovno dobiti poziv za prijem u članstvo.

Ad.11 Razno

Pod razno potegnuto je pitanje vezano uz moguće prihvaćanje izmjena i dopuna Zakona o tržištu toplinske energije. U slučaju da Hrvatski sabor prihvati taj zakon upravitelji zgrada dobit će obvezu da u novijim zgradama, u kojima svaki stan ima svoje brojilo, preuzmu ulogu kupca električne energije, što znači da će morati održavati instalacije i kotlovnice iako za to nemaju kadrove. Nitko od članova UO se nikako ne slaže sa navedenim.

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Rade Ignjatović