



Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **435-1 /2025**

Zagreb, 03. lipnja 2025.

Z A P I S N I K

**sa 142 sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ
održane 23. travnja 2025. u Amadria Conference Parku 25/7 u Opatiji**

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:
 - ✓ 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:
 - ✓ Gabrijela Brnjac, LIBUSOFT CICOM d.o.o., Organizacijsko stručna služba UU
 - ✓ Rafael Ralić, KOMUŠČAK d.o.o., Opatija
- Punomoć:
 - ✓ Goran Pereša, PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o., Pula – punomoć na Andrea Markešić, GSKG, Zagreb

Sjednici nisu nazočili:

- Tomislav Didović, KOMUNALAC POŽEGA d.o.o., Požega
- Tomislav Kani, KANY d.o.o., Pula
- Rade Ignjatović, tajnik Udruge Upravitelj
- Marko Ignjatović, LIBUSOFT CICOM d.o.o.

Sjednica je započela u 18:00 sati, a završila u 20:00 sati.

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 141. 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. Jesenski skup upravitelja nekretninama – definiranje termina i lokacije
6. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2026 – definiranje lokacije, termina i prijedlog domaćina
7. Izbori za Predsjednika UU i priprema za XXXVII. Skupštinu
8. Prijem novih članova (Jamb-Tukić d.o.o., Split; Hepax d.o.o., Sisak; Dom upraviteljstvo d.o.o., Valpovo; Čistoća Županja, d.o.o., Županja)
9. Razno

Zaključci sa 142. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 141. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 141. sjednice Upravnog odbora.

Ad 2. Odbor za financije - Financijski izvještaji

Gabrijela Brnjac je prezentirala financijske izvještaje. Trenutačno je na računu 33.249,43 € što je rezultat uplata sponzora za ovo Savjetovanje. Što se tiče otvorenih stavaka trenutačno stanje duga (neplaćane članarine) na datum 08.04. iznosi -22.200,55 € što je također rezultat uplata sponzora i kotizacija za Savjetovanje za što će fakture biti ispostavljene tek po završetku Savjetovanja odnosno izvršenja usluge. Velika većina članova uredno podmiruje članarinu što je i vidljivo na izvještaju, veliki dužnici podmirili su svoja dugovanja. U financijskom planu realizirano je 14,80 % prihoda, što će nakon Savjetovanja biti dosta viši postotak kada se proknjiže sve uplate sponzora i kotizacija. Rashodi su trenutačno na 12,84 % realizacije što je u skladu s planom te se procjenjuje da će nakon savjetovanja po podmiranju svih faktura i taj postotak porasti

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

Brankica Dejanović je rekla da je Zakon stupio na snagu i još se uskoro očekuju Pravilnici o Kućnom redu, Registru upravitelja i Registru zajednice suvlasnika no nitko od Zakona ne bi trebao imati strah jer taj posao nitko ne zna bolje od Upravitelja. Punjenje registara i ishođenje OIB-a zgrade je obiman i zahtjevan posao, ne spada u poslove redovnog upravljanja i može se naplatiti. Trebalo bi zajedno sa ministarstvom izaći u javnost i to pojasniti kako bi i javnost shvatila o čemu je tu riječ i time smanjili negodovanje kada upravitelji za tu uslugu ispostave fakturu.

Svi upravitelji su u nadležne JLS dostavili nužne podatke, neki JLS-ovi su tražili te podatke u analognom a neki u digitalnom obliku.

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

Gabrijela Brnjac izvijestila je da nam je ovo prema broju sudionika najveći skup ikada, prijavljeno je 249

osoba iz 91 upraviteljske kuće, 78 osoba iz 21 sponzorske kuće i 10 osoba predavača i organizatora – sveukupno nas je 337. Ove godine izazov je bio s financijama i sponzorima s obzirom na to da je najveći dio njih bio zainteresiran za Standardni paket koji je nižeg cjenovnog razreda a omogućuje im štand i dolazak na savjetovanje, interesa za prezentacije nije bilo. Veliki je broj upravitelja koji nisu članovi Udruge tako da se manjak planiranog iznosa namaknuo iz kotizacija.

Savjetovanje je koncipirano na panel raspravama, konkretnim primjerima i dobrim praksama.

Domaćini Tomislav Štimac i Rafael Ralić iznijeli su fakultativni program rada i naglasili da party navečer u četvrtak iskoristimo za druženje sa sponzorima a petak za međusobno druženje. Domaćini su zamolili sve sudionike UO da aktivno sudjeluju kako u radu službenog djela Savjetovanja tako i u neformalnom djelu. Dogovoren je protokol otvaranja – Folklorni ansambl Zora, Prezentacija 26 godina Udruge - Gabrijela Brnjac, Predsjednik Udruge – Joško Šupe, domaćin Savjetovanja – Tomislav Štimac, domaćin Savjetovanja – Rafael Ralić, gradonačelnik Grada Opatije.

Ad 5. Jesenski skup upravitelja nekretninama – definiranje termina i lokacije

Jesenski skup upravitelja bit će održan u Zagrebu u hotelu Antunović. Mogući datumi su 09.-11.10 ili 16.-18.10. s time da je više slobodnog hotelskog kapaciteta u drugom terminu. Odlučeno je da više odgovara ovaj drugi termin 16.-18.10. Domaćin jesenskog skupa trebao bi biti GSKG d.o.o. Zagreb no još će potvrditi. Teme koje će se obrađivati na jesenskom skupu su: Registri i DGU, Međuvlasnički ugovor, Kućni red, Plan i program upravljanja i glavni pregled zgrade.

Ad 6. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2026 – definiranje lokacije, termina i prijedlog domaćina

Kako je savjetovanje u Zadru bilo prije 8 godina predloženo je da se ide na tu lokaciju no ne točno u Grad Zadar već u Petrčane jer Hotel Pinija ima novi kongresni centar. Za domaćina predloženo je Stambeno gospodarstvo Tanker d.o.o. s čime se direktor Natko Ivković složio.

Ad.7 Izbori za Predsjednika UU i priprema za XXXVII. Skupštinu

Za Skupštinu predloženo je Radno predsjedništvo u sastavu Tomislav Štimac, Rijeka stan d.o.o.; Toni Šoljan, Tehnoplant d.o.o. i Ivan Visković, Stano-uprava d.o.o. i Izorno predsjedništvo u sastavu Rafael Ralić, Komušćak d.o.o.; Joško Šupe, Zadar stan d.o.o. i Antun Bogović, Đuro Đaković stan d.o.o., Za zapisničara je predložena Gabrijela Brnjac, administrativna podrška Udruge Upravitelj a za ovjerovitelja zapisnika Andrea Markešić, GSKG d.o.o. ili Silvana Vučković, Stano-Uprava d.o.o. Split. Odmah prilikom prozivanja članova dijelit će se listići za izbor predsjednika UO i ustanoviti imamo li kvorum.

Ad.8 Prijem novih članova (Jamb-Tukić d.o.o., Split; Hepax d.o.o., Sisak; Dom upraviteljstvo d.o.o., Valpovo; Čistoća Županja, d.o.o., Županja)

Jamb-Tukić d.o.o. Split - 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 Jamb-Tukić d.o.o. Split primljen u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od svibnja 2025. godine.

Hepax d.o.o., Sisak – 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 Hepax d.o.o. Sisak primljen u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od svibnja 2025. godine.

Čistoća Županja d.o.o., Županja – 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

Čistoća Županja d.o.o., Županja primljena u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od svibnja 2025. godine.

Dom upraviteljstvo d.o.o., Valpovo – nije se raspravljalo o prijemu s obzirom na to da se kandidat se nije odazvao u dogovoreno vrijeme na prijem u članstvo.

Ad.9 Razno

Definirano je da će se na sljedećoj sjednici UO birati novi predsjednik ili zamjenik zbog odlaska na porodiljni trenutne predsjednice UO.

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Rade Ignjatović