



Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **443-1 /2025**
Zagreb, 09. srpnja 2025.

Z A P I S N I K

**sa 143 sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ
održane 2. srpnja 2025. online putem Teams aplikacije**

Nazočni:

- Predsjednica UO: Andrea Markešić, GSKG, Zagreb
- Predsjednik UU: Dražen Pomper, MONEL d.o.o., Zagreb
- Članovi UO:
 - ✓ Cinzia Počko Kranjec, PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o., Pula – Punomoć od Goran Pereša
 - ✓ Tomislav Didović, KOMUNALAC POŽEGA d.o.o., Požega
 - ✓ Natko Ivković, STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o., Zadar
 - ✓ 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
 - ✓ Milan Raič, CORRIGO d.o.o., Makarska
- Koordinator i članovi stručnih i organizacijskih odbora:
 - ✓ Brankica Kulić, KANY d.o.o, Pula – Punomoć od Tomislav Kani
 - ✓ Gabrijela Brnjac, LIBUSOFT CICOM d.o.o., Organizacijsko stručna služba UU
 - ✓ Rade Ignjatović, tajnik Udruge Upravitelj
 - ✓ Joško Šupe, Zadar stan d.o.o., Zadar i Biro-stan upravljanje d.o.o., Šibenik

Sjednici nisu nazočili:

- Damir Valec, GOSPODARENJE STANOVIMA d.o.o., Donja Stubica
- Marko Ignjatović, LIBUSOFT CICOM d.o.o.

Sjednica je započela u 13:00 sati, a završila u 15:15 sati.

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 142. sjednice UO
2. Odbor za financije - Financijski izvještaji
3. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada)
4. Jesenski skup upravitelja nekretninama, 16.-18.10.2025. Zagreb (troškovi, hoće li skup biti otvorenog ili zatvorenog tipa, sponzori da ili ne)
5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 6.- 9.5.2026. (lokacija i definiranje radne skupine za pripremu programa rada)
6. Radionica za upravitelje članove Udruge – Međuvlasnički ugovor (idemo li sa time ili sa drugom temom, termin)
7. Kućni red – tisak, zajednička cijena, sponzorstvo
8. Predsjednik Upravnog odbora i dodatni član UO – izbor novog predsjednika ili zamjena na određeni rok
9. Prijem novih članova koji ne žele uplatiti jamstvo niti potpisati Ugovor o jamstvu
10. Prijem novih članova (Dalmacija agent d.o.o., Split; Dom upraviteljstvo d.o.o., Valpovo; Domus upravljanje d.o.o., Zagreb; Istan koncept d.o.o., Zaprešić; Ordino plus d.o.o., Samobor; Stanovi Rijeka d.o.o.; Rijeka)
11. Razno

Zaključci sa 143. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 142. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 142. sjednice Upravnog odbora.

Ad 2. Odbor za financije - Financijski izvještaji

Gabrijela Brnjac je prezentirala financijske izvještaje. Trenutačno je na računu 22.532,04 €. Što se tiče otvorenih stavaka trenutačno stanje duga (neplaćane članarine) na datum 17.06. iznosi 929,96 €. Velika većina članova uredno podmiruje članarinu što je i vidljivo na izvještaju a većina otvorenih stavaka odnosi se na nepodmirene račune sa dospeljećem u 05/2025. U financijskom planu realizirano je 71,45 % prihoda što je rezultat sponzorstava koja su se realizirala u travnju 2025. godine. Rashodi su trenutačno na 50,36 % realizacije što je u skladu s planom i polovicom godine u kojoj se nalazimo.

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

Brankica Dejanović je rekla da je dobila informaciju od DGU da će Registar zajednice suvlasnika umjesto 1.7, kako je bilo rečeno, biti pušten u produkciju 8.7. Stručne službe Udruge takvu informaciju su mailom prosljedili članstvu. Trebao je biti organiziran sastanak Udruge sa DGU i Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine 27.6.2025. sa slijedećim temama: rok provedbe, financiranje, pojednostavljenje skica, digitalni unos podataka, no od strane Ministarstva došao je prijedlog da se isti održi po puštanju u produkciju Registra zajednice suvlasnika da se vide stvarna ograničenja koja će upravitelji imati prilikom unosa zgrada.

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. Jesenski skup upravitelja nekretninama, 16.-18.10.2025. Zagreb (troškovi, hoće li skup biti otvorenog ili zatvorenog tipa, sponzori da ili ne)

Donesene su jednoglasne odluke da:

- Jasenski skup upravitelja nekretninama otvaramo i za upravitelje koji nisu članovi prema sljedećim iznosima kotizacije: 300,00 € + PDV za prvog sudionika (materijali uključeni), te dodatnu kotizaciju od 50,00 € + PDV za svakog sljedećeg sudionika iz iste organizacije (materijali nisu uključeni).
- U subotu 18.10. neće organizirati fakultativni izlet već ona ostaje slobodna.
- U organizaciji Jesenskog skupa Udruga na sebe preuzima trošak najma dvorana, coffee breaka, najma autobusa i žive glazbe u restoranu.
- Na skup ćemo pokušati dovesti DGU. Gabrijela Brnjac poslati će poziv putem maila.
- Teme koje će se obraditi na skupu su: Registar upravitelja, Registar zajednice suvlasnika, Kućni red, Plan i program upravljanja, Glavni pregled zgrade i izmjene i dopune Zakona o tržištu toplinske energije.

Ad 5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 6.- 9.5.2026. (lokacija i definiranje radne skupine za pripremu programa rada)

Proljetno Savjetovanje održati će se u Hotelu Pinija u Petrčanima u periodu 6.- 9.5.2026. Hotel je potvrđen i sada Natko, Gabi i Dalibor rade na prijedlozima fakultativa. Do sljedeće sjednice UO trebali bi imati ezervacijski list i raspodjelu troškova.

Ad 6. Radionica za upravitelje članove Udruge – Međuvlasnički ugovor (idemo li sa time ili sa drugom temom, termin)

Brankica Dejanović predložila je da se radionica održi sredinom rujna.

Ad.7 Kućni red – tisak, zajednička cijena, sponzorstvo

Udruga, Natko Ivković i Dražen Pomper, stupili su u kontakt sa dvije tiskare, obje će pripremiti posebne cijene za članove udruge. Članovima je poslana informacija o navedenoj mogućnosti s time da Udruga neće naručivati ploče već će svaki upravitelj za sebe dogovarati narudžbu da odabranom tiskarom. Naslov na ploči trebao bi biti Pravilnik o kućnom redu a tekst mora biti tekst Pravilnika. Članovi udruge na ploče mogu tiskati i logo Udruge na naznakom da su članovi. Posebne odredbe kućnog reda trebale bi biti na zasebnoj ploči ili na istoj u zasebnoj koloni koja bi bila slobodna da se naljepi naljepnica (što baš nije sretno rješenje). Predlaže se da se na kraju teksta stavi i QR code koji vodi direktno na Narodne Novine na Pravilnik o kućnom redu.

Ad.8 Predsjednik Upravnog odbora i dodatni član UO – izbor novog predsjednika ili zamjena na određeni rok

Jednoglasno je odlučeno da će funkciju predsjednika UO do povratka sa porodičnog trenutne predsjednice Andree Markešić obnašati predsjednik Udruge Dražen Pomper.

Ad.9 Prijem novih članova koji ne žele uplatiti jamstvo niti potpisati Ugovor o jamstvu

jednoglasno je odlučeno da se prijem zainteresiranih članova koji ne prihvaćaju uvjete Udruge Upravitelj (potpisivanje Ugovora o jamstvu) neće razmatrati

Ad.10 Prijem novih članova (Dalmacija agent d.o.o., Split; Dom upraviteljstvo d.o.o., Valpovo; Domus upravljanje d.o.o., Zagreb; Instan koncept d.o.o., Zaprešić; Ordino plus d.o.o., Samobor; Stanovi Rijeka d.o.o.; Rijeka)

Jednoglasno je donesena odluka da će se prijem u članstvo Udruge odvijati isključivo na sjednicama upravnog odbora koje se održavaju uživo.

Dalmacija agent d.o.o., Split - Kandidat se predstavio članovima Upravnog odbora. Jednoglasno je odlučeno da Dalmacija agent d.o.o. nije primljen u redovno članstvo Udruge.

Dom upraviteljstvo d.o.o., Valpovo – Kandidat se predstavio članovima Upravnog odbora. Zadovoljili su uvjete za prijem u članstvo te su potvrdili spremnost uplate tromjesečnog jamstva. Većinom glasova (dva glasa protiv) je odlučeno da je Dom upraviteljstvo d.o.o., Valpovo primljeno u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od srpnja 2025. godine.

Domus upravljanje d.o.o., Zagreb – Kandidat se predstavio članovima Upravnog odbora. Zadovoljili su uvjete za prijem u članstvo te su potvrdili spremnost uplate tromjesečnog jamstva. Većinom glasova (jedan glas protiv) je odlučeno da je Dom upraviteljstvo d.o.o., Valpovo primljeno u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od srpnja 2025. godine.

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

Ordino plus d.o.o., Samobor – nije se raspravljalo o prijemu s obzirom na to da se kandidat se nije odazvao u dogovoreno vrijeme na prijem u članstvo.

Stanovi Rijeka d.o.o.; Rijeka - Kandidat se predstavio članovima Upravnog odbora i nakon toga poslao mail da su ipak odlučili ne pristupiti članstvu u udruzi Upravitelj. Jednoglasno je odlučeno da upravitelj Stanovi Rijeka d.o.o. nije primljen u redovno članstvo Udruge.

Ad.11 Razno

U Ministarstvo gospodarstva treba poslati dopis koji su pripremili kolege iz Zapad stana d.o.o. vezano za izmjene i dopune Zakona o tržištu toplinske energije i predložene Pravilnike kojim se uređuju tehnički zahtjevi za ugradnju, rad, očitavanje, održavanje i kontrolu ispravnosti uređaja za regulaciju odavanja topline i uređaja za lokalnu razdiobu isporučene toplinske energije (razdjelnik) u samostalnoj uporabnoj cjelini ili zasebna mjerila toplinske energije koja se mogu daljinski očitati i Pravilnika o načinu raspodjele i obračunu troškova za isporučenu toplinsku energiju

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Rade Ignjatović