



Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **450-1/2025**

Zagreb, 30. prosinca 2025.

Z A P I S N I K

**sa 145 sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ
održane 8. prosinca 2025. u Zagrebu u hotelu Antunović**

Nazočni:

- Predsjednik UU: Dražen Pomper, MONEL d.o.o., Zagreb
- Članovi UO:
 - ✓ Slaven Sladoljev, GSKG d.o.o., Zagreb
 - ✓ Tomislav Didović, KOMUNALAC POŽEGA d.o.o., Požega
 - ✓ Natko Ivković, STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o., Zadar
 - ✓ Željko Dadić, STANO-UPRAVA d.o.o., Split
 - ✓ Brankica Dejanović, INKASATOR d.o.o., Karlovac
 - ✓ Toni Šoljan, TEHNOPLAST d.o.o., Split
 - ✓ 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
 - ✓ Rade Ignjatović, UDRUGA UPRAVITELJ, Tajnik
 - ✓ Silvana Vučković, STANO-UPRAVA d.o.o., Split
 - ✓ Jozo Lažeta, STANO-UPRAVA d.o.o., Split
 - ✓ Marija Usanić Radić, INKASATOR d.o.o., Karlovac
 - ✓ Tomislav Kani, KANY d.o.o., Pula
- Punomoći:
 - ✓ Goran Pereša, PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o., Pula – Punomoć KANY d.o.o., Pula
 - ✓ Damir Valec, GOSPODARENJE STANOVIMA d.o.o., Donja Stubica – Punomoć Komunalac Požega d.o.o.
 - ✓ Tomislav Štimac, RIJEKA STAN d.o.o., Rijeka – Punomoć Komunalac Požega d.o.o.
 - ✓ Leon Lukinić, GSG VELIKA GORICA d.o.o., Velika Gorica – Punomoć Komunalac Požega d.o.o.
- Sjednici nisu nazočili:
 - ✓ Iva Crnjac, ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., Osijek
 - ✓ Joško Supe, Zadar stan d.o.o., Zadar i Biro-stan upravljanje d.o.o., Šibenik

Sjednica je započela u 11:00 sati, a završila u 13:40 sati.

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 144. sjednice UO
2. Odbor za financije - Financijski izvještaji
3. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, upis u RZS, rokovi)
4. Plan održavanja sjednica Upravnog odbora za 2026. godinu
5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 6.- 9.5.2026. (prijedlog tema, predavača.....)
6. Ponude turističkih agencija za organizaciju Jesenskog skupa 2026. – analiza pristiglih ponuda
7. Email račun Udruge Upravitelj
8. Suradnja sa Zgradonačelnik.hr
9. Obračun Autorskih za angažman za 2025. godinu
10. Razno

Zaključci sa 145. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 144. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 144. sjednice Upravnog odbora.

Ad 2. Odbor za financije - Financijski izvještaji

Gabrijela Brnjac prezentirala je financijske izvještaje. Trenutačno stanje na računu iznosi 14.132,94 €. Otvorene stavke (neplaćene članarine) na datum 25. 11. 2025. čine 4.551,71 €. Viši iznos otvorenih stavki posljedica je činjenice da je dospijeće zadnjih faktura za članarinu bilo 25. 11., pa dio članstva još uvijek nije podmirio obveze. Svim članovima s više od dva otvorena računa poslan je e-mail s popisom stavki i napomenom da podmire dug do financijske radionice 9. 12. 2025.

U financijskom planu realizirano je 94,68% prihoda, što je u skladu s proteklom dijelom godine. Još se očekuje kotizacija za financijsku radionicu 9. prosinca 2025. Vjerojatno će godišnji prihodi premašiti planirani iznos.

Rashodi su realizirani u 81,10%, što odgovara trenutnoj fazi godine.

Ad 3. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, upis u RZS, rokovi)

Najavljeno je da će se 9. 12. 2025. održati financijska radionica na kojoj će predavačica biti gđa Mirjana Mahović Komljenović iz Porezne uprave. Ona će upraviteljima razjasniti pitanja fiskalizacije i eRačuna, držeći se javno objavljenih mišljenja Porezne uprave. Na radionicu se prijavilo 78 upravitelja, od kojih osmero nije članovi Udruge, pa je za njih kotizacija viša.

Što se tiče upisa u Registar zajednica suvlasnika (RZS), manji upravitelji će uspjeti završiti do kraja godine, ali veliki neće. DGU je nedavno objavio da je oko 2000 zgrada dobilo OIB, što je 10% ukupnog broja zgrada u RH. Pun o broja predanih zahtjeva veći je, ali točan podatak o čekanju na rješenje i OIB trenutno nije dostupan.

Rok unosa u RZS od 1. 1. 2026. neće se moći ispoštovati, što je bilo očekivano od stupanja Zakona na snagu. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (MPUGDI) najavilo je da neće službeno produljiti rok, ali da će upis ugovora u Registar upravitelja (RUZ) do 31. 12. 2025. smatrati

preduvjetom za unos u RZS, čime se ispunjava zakonska obveza Službeni stav Upravnog odbora je da svi upravitelji, posebice članovi Udruge Upravitelj, unesu ugovore u RUZ do roka; e-mail s tom informacijom bit će poslan članstvu.

Budući da će se promjene morati upisivati u RZS, vjerojatno će DGU razviti razmjenski format. Trenutno su u fokusu opomene, aneksi ugovora, razdvajanje i spajanje zajednica te izmjene predstavnika suvlasnika; razmjenski format očekuje se kao treći korak.

Veliki izazov su prodaje stanova koje upravitelje često zaobilaze. Svi ugovori završavaju u Gruntovnici, pa treba predložiti da Gruntovnica dostavlja podatke o kupoprodajama upraviteljima.

U RUZ se unose i odluke suvlasnika, ali nije precizno definirano koje, jer neke nemaju smisla unositi.

Dražen Pomper upitao je naplaćuju li upravitelji upis u RZS i ima li pritužbi suvlasnika. Svi su naveli da su pritužbe zanemarive. Neki upravitelji dopustili su zgradama da same nacrtaju tlocrte etaža i time smanje cijenu, što su neke prihvatile.

Odbor za tehniku, u suradnji s Odborom za pravo, pripremio je XLS tablicu za pregled zgrada (pripremila Sanja Vušković). Zaključak je da je tablica previše detaljna i dovest će do dodatnih poslova te potrebe za više djelatnika. Nastavlja se s dosadašnjim zapisnicima o godišnjem pregledu

Toni Šoljan istaknuo je da zgrade koje iznajmljuju krovove, fasade ili prostore trebaju do 15. 1. 2026. ispuniti obrasce za Poreznu upravu (PU). Tema će se detaljno obraditi na financijskoj radionici s poreznom savjetnicom, jer stvara dodatni posao bez dobiti (sredstva idu na račun pričuve za održavanje zgrade).

Dražen Pomper izvijestio je o sastanku u MPUGDI s g. Jukićem i Hrvatskom udrugom za dizala o sufinanciranju ugradnje dizala. Ministarstvo će još raditi na natječaju, pa neće ići u veljači, već kasnije. Prvi natječaj bit će duži (150 dana) zbog suglasnosti HEP-a i gradova za zakup javne površine; sljedeći će trajati 30 dana i ponavljati se godišnje, omogućujući zgradama pripremu.

Ad 4. Plan održavanja sjednica Upravnog odbora za 2026. godinu

Predložen je sljedeći plan održavanja sjednica UO tijekom 2026. godine koji je jednoglasno usvojen. Također je odlučeno da će se sve sjednice održavati uživo.

1. petak 13.02.2026., Zagreb
2. srijeda 06.05.2026., u sklopu Proljetnog Savjetovanja Zadar 2026
3. petak 03.07.2026., Zagreb
4. srijeda 14.10.2026., U sklopu Jesenskog Skupa Upravitelja 2026
5. 07.12.2026., Zagreb

Ad 5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 6.-9.5.2026. (prijedlog tema, predavača...)

Članovi Upravnog odbora moraju se posebno angažirati oko komunikacije i dogovora sa sponzorima. Stručne službe će u drugoj polovici siječnja poslati poziv sponzorima za podržavanje proljetnog skupa Zadru te proslijediti tablicu s popisom potencijalnih sponzora članovima UO na eventualnu dopunu i lobiranje.

Za savjetovanje predložene su sljedeće teme:

- Novi zakon o toplinskoj energiji
- Međuvlasnički ugovor
- Ugovori o upravljanju
- Zapisnici o godišnjem pregledu zgrada
- Ugradnja fotonaponskih panela
- Vijeće suvlasnika
- Registar zajednice suvlasnika – izazovi upisa
- IBAN-i zgrada i banke

- Kućni red
- Tema MPUGDI-ja – izvještaj o provedbi Zakona
- Tema DGU-a (registri i novi moduli)
- Tema Porezne uprave
- Tema prof. Bodula s aspekta suvlasnika

U nastavku su predstavljene financije za organizaciju proljetnog savjetovanja od strane Euro Asap Tours agencije, koja je već uplatila predujam za Hotel Piniju.

Ad 6. Ponude turističkih agencija za organizaciju Jesenskog skupa 2026. – analiza pristiglih ponuda

Gabrijela Brnjac izvijestila je da je poslan poziv na dostavu ponuda za organizaciju Jesenskog skupa u Svetom Martinu na Muri (15.–17. 10. 2026.) na 11 agencija. Sve primljene ponude odnose se na datume 14.–16. 10. kada Terme Sveti Martin na Muri imaju slobodan kapacitet, što je jednoglasno prihvaćeno. Na poziv se javilo 7 agencija. Ponude su bile relativno slične, s razlikama u količini usluga po stavkama; uspoređivale su se prije svega cijena sobe i agencijska provizija.

Zaključeno je da će se na dodatni sastanak pozvati dvije cjenovno najpovoljnije agencije – Globtour Event i Euro Asap Tours – te da će se naknadno donijeti odluka. Na sastanku sudjelovat će domaćin Natko Ivković, predsjednik Dražen Pomper i administrativna pomoć udruge Gabrijela Brnjac.

Ad.7 Email račun Udruge Upravitelj

Zbog problema sa mailom Udruge isti je prebačen na mail Libusoft Cicoma pa se prilikom slanja poruka mora birati šalje li se s LC-a ili Udruge. Zbog velike količine mailova dolazi do grešaka. Trebalo bi mail Udruge izdvojiti kao zasebni račun; dvije su moguće opcije

Microsoft 365 Business Basic 67,20€+PDV za pretplatu od jedne godine – uključuje pristup Office aplikacijama (Word, Excel, PowerPoint, Outlook) samo u web i mobilnim verzijama, bez instalacije desktop aplikacija. Također nudi osnovne servise kao što su Exchange za email, OneDrive za pohranu, Teams za komunikaciju i SharePoint za suradnju. Plan je namijenjen korisnicima s osnovnim potrebama za produktivnošću i nižim troškovima.

Microsoft 365 Business Standard 140,40€+PDV za pretplatu od jedne godine – uključuje sve što nudi Basic, ali dodatno korisnicima omogućava instalaciju pune desktop verzije Office aplikacija (Word, Excel, PowerPoint, Outlook, Access) na do 5 računala, 5 tableta i 5 mobitela. Osim toga, Standard verzija donosi naprednije mogućnosti poput napredne suradnje na projektima, video uređivanja, sofisticiranijih alata za automatizaciju bez koda i dodatnih compliance opcija.

Donesena je jednoglasna odluka da od 2026. godine krećemo sa opcijom Microsoft 365 Business Basic.

Ad.8 Suradnja sa Zgradonačelnik.hr

Donesena je jednoglasna odluka da se produžuje suradnja sa Zgradonačelnikom s Paketom 1 u iznosu od 2.200,00 + PDV.

Ad.9 Obračun Autorskih za angažman za 2025. godinu

Obračun troškova za isplatu autorskih ugovora za 2025. godinu za aktivni rad u Udruzi Upravitelj (pisanje odgovora na upite članova, medijski istupi, sudjelovanje na skupovima drugih kuća kao predavači ili panelisti) iznosi oko 1.800,00 € i trebalo bi se isplatiti do kraja godine.

Ad.10 Razno

Pod razno raspravljano je pitanje nelojalne konkurencije među članovima Udruge. Na području Dalmacije neki upravitelj, koji je istovremeno ovlašteni vještak za procjenu šteta nekih osiguravajućih kuća, dolazi na procjene štete službenim vozilom upravitelja, reklamira svoju tvrtku i time preuzima zgrade. Savjetovano je da se sa takvim prigovorom ide prema Sudu časti pri HGK.

Udruga je 24. 11. 2025. Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine poslala zahtjev za produljenje roka provedbe natječaja za energetska obnova zgrada, na koji nije stigao odgovor. Dražen Pomper prenio je informaciju od Ministarstva da produljenja neće biti jer EU vjerojatno neće činiti izuzetak za Hrvatsku.

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Rade Ignjatović