



## Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **451-1/2025**  
Zagreb, 10. travnja 2026.

### 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:
  - ✓ Domagoj Šešok, GSKG d.o.o., Zagreb – po punomoći direktora
  - ✓ 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
  - ✓ Silvana Vučković, STANO-UPRAVA d.o.o., Split – po punomoći direktora
  - ✓ Brankica Dejanović, INKASATOR d.o.o., Karlovac
  - ✓ Toni Šoljan, TEHNOPLAST d.o.o., Split
  - ✓ Iva Crnjac, ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., Osijek
  - ✓ 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
  - ✓ Tomislav Bilić, ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., Osijek
  - ✓ Tomislav Kani, KANY d.o.o., Pula
  - ✓ Joško Šupe, Zadar stan d.o.o., Zadar i Biro-stan upravljanje d.o.o., Šibenik
- Sjednici nisu nazočili:
  - ✓ Leon Lukinić, GSG VELIKA GORICA d.o.o., Velika Gorica

Sjednica je započela u 11:00 sati, a završila u 14:00 sati.

## DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 145. 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, Fiskalizacija 2.0 i eRačuni)
4. Članovi Upravnog odbora i mandati za 2026. godinu
5. Proletno Savjetovanje upravitelja nekretninama 6.- 9.5.2026. (obrisi programa rada, suradnja sa novom agencijom Globtour events d.o.o., fakultativni izleti, sponzori.....)
6. Prijem novih članova (Donum-Vivograd, Zagreb; Satus Grupa d.o.o., Rijeka)
7. Razno

Zaključci sa 146. sjednice:

### **Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 145. sjednice UO**

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 145. sjednice Upravnog odbora.

### **Ad 2. Odbor za financije - Financijski izvještaji**

Gabrijela Brnjac prezentirala je financijske izvještaje za 2025 godinu. Trenutačno stanje na računu iznosi 7.783,71 €. Otvorene stavke (neplaćene članarine) na datum 26.01.2026. iznose 1.055,46 €. I odnosu na zadnju sjednicu Upravnog odbora održanu u 12/2025 iznos otvorenih stavaka smanjio za za prelo 3.000,00 €.

U financijskom planu realizirano je 98,52 % prihoda, što je gotovo u potpunosti u skladu s planiranim.

Rashodi su realizirani u 99,35 %, tako da je rezultat tekuće godine manjak prihoda u iznosu od 584,90 €.

### **Ad 3. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, upis u RZS, rokovi, Fiskalizacija 2.0 i eRačuni)**

U svakodnevnom poslovanju pojavilo se nekoliko pitanja koje bi trebali raspraviti i riješiti sa Poreznom upravom a to su:

- ulazak zajednice suvlasnika u sustav PDV-a,
- može li predstavnik suvlasnika biti zaposlenik zajednice suvlasnika,
- treba li svaku gospodarsku djelatnost koju obavlja zajednica suvlasnika (npr. najam) prijavljivati Poreznoj upravi ili će se primjenjivati određeni prag iznad kojeg je prijava obvezna, te što to u smislu izvještavanja znači za upravitelje,
- e-Računi
- isplata naknade predstavniku suvlasnika – je li ispravno isplaćivati je kao drugi dohodak ili da predstavnik suvlasnika otvori paušalni obrt i ispostavlja račune zajednici suvlasnika

Prema mišljenju Porezne uprave, isplate naknada predstavnicima suvlasnika kod zgrada koje su dobile OIB trebale bi se izvršavati sa žiro računa zgrade. U praksi se pritom javlja problem kod velikih upravitelja koji imaju tisuće takvih isplata.

Dogovoreno je da će se pokušati organizirati sastanak s predstavnicima Porezne uprave. Ako to ne bude moguće, Udruga će uputiti dopis Inicijativa za uvođenje modela zbirnog JOPPD obrasca za višestambene zgrade putem OIB-a upravitelja Poreznoj upravi i Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

U slučaju izmjena Zakona, bilo bi poželjno da se navedeno rješenje pravodobno ugradi u zakonski okvir.

Banke, neovisno o tumačenju Porezne uprave prema kojem zgrade nisu obvezne zaprimati e-račune, zajednicama suvlasnika dostavljaju naknade za platni promet u obliku e-računa, bez obzira na to ima li zgrada dodijeljen OIB ili ne. E-računi pritom pristižu na upravitelja. Takve račune potrebno je odbiti, budući da zajednice suvlasnika nisu obveznici zaprimanja e-računa.

Većina upravitelja ima u bankama otvorene račune na tzv. „trinaestici“, koji su vezani uz OIB upravitelja te bi kao takvi trebali biti zaštićeni od ovrhe.

Najispravnije rješenje bilo bi da se, u trenutku kada zgrada dobije vlastiti OIB, u banci otvori račun s vlastitom „jedanaesticom“ i zasebnim tokenom. Međutim, kod velikih upravitelja koji upravljaju velikim brojem zgrada, takav bi model značio upravljanje sa stotinama tokena te potrebu za dodatnim angažmanom zaposlenika koji bi se isključivo time bavio.

Pojedine banke, predlažu rješenje prema kojem bi se zadržala postojeća „trinaestica“ i OIB upravitelja, uz otvaranje dodatnog polja za OIB zgrade. Za autorizaciju bi se i dalje koristio postojeći token vezan uz OIB upravitelja, dok bi se za izvode i ostale evidencije koristio OIB zgrade.

S takvim prijedlogom planira se istupiti prema Hrvatskoj udruzi banaka.

Navedeno rješenje bilo bi prihvatljivo i operativno održivo za upravitelje te ga Udruga podržava.

Zakon propisuje da je za investicijsko održavanje potrebna dvotrećinska većina glasova suvlasnika. U praksi se, međutim, pojavljuje situacija u kojoj banke ne žele odobravati kredite ako nije osigurano 75 % glasova, dok je ranije bilo dovoljno 60 %.

Udruga po ovom pitanju neće zauzimati jedinstven stav, već smatra da banke same trebaju oblikovati svoje uvjete i poslovne modele na tržištu.

Posebnu pozornost potrebno je obratiti na uvjete koje banke postavljaju kao instrumente osiguranja plaćanja.

Preporuka Udruge je da svaki upravitelj, sukladno vlastitim potrebama i okolnostima, pregovara s odabranom bankom o konkretnim uvjetima financiranja.

HEP primjenjuje različitu praksu u pojedinim dijelovima Hrvatske, pri čemu se u nekim slučajevima računi za zgrade dostavljaju na upravitelja, zbog čega ih upravitelji odbijaju.

Računi bi trebali glasiti na zajednicu suvlasnika (zgradu), dok adresa za dostavu može biti određena na upravitelja.

Trenutno se prilikom upisa u Registar zajednice suvlasnika, u slučajevima kada zgrada ima jednu adresu s više ulaza (npr. A, B, C), svim ulazima dodjeljuje adresa samo jednog ulaza, što nije ispravno.

Svaki ulaz trebao bi imati vlastitu adresu.

Sukladno navedenom, uputit će se zahtjev Državnoj geodetskoj upravi radi ispravka navedene prakse.

#### **Ad 4. Članovi Upravnog odbora i mandati za 2026. godinu**

Članovi UO biraju se po 3 kriterija

- Stalni članovi – Stano-uprava d.o.o., Split, GSKG d.o.o., Zagreb i Zavod za stanovanje d.o.o., Osijek
- Regionalna zastupljenost – u članstvu UP-a moraju biti zastupljeni članovi sa područja cijele Republike Hrvatske
- Aktivnost člana – kao najvažniji kriterij

Kako pojedini mandati ističu konkretni prijedlozi su sljedeći:

- SG Velika Gorica d.o.o. ustupio bi svoje mjesto tvrtki BMD d.o.o.,
- Komunalac Požega d.o.o. ustupio bi svoje mjesto tvrtki Tehnostan d.o.o.,
- za tvrtku Pula usluge i upravljanje d.o.o. potrebno je utvrditi postoji li interes drugih upravitelja s područja Istre za preuzimanje tog mjesta, o čemu će se dodatno očitovati Goran Pereša.

## **Ad 5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 6.- 9.5.2026. (obrisi programa rada, suradnja sa novom agencijom Globtour events d.o.o., fakultativni izleti, sponzori.....)**

Na posljednjoj sjednici Upravnog odbora donesena je odluka o uspostavi suradnje s novom turističkom agencijom. Odabrana je agencija Globtour Event d.o.o.

Agenciji Euro Asap Tours upućena je zahvala za dugogodišnju uspješnu suradnju, a svi troškovi vezani uz dosadašnje aktivnosti oko organizacije ovog Savjetovanja su podmireni.

Agencija Globtour Event d.o.o. zatražila je garanciju broja soba koje će biti popunjene, uz napomenu da će se u slučaju nepopunjenosti obračunati penali. Traženi broj potrebno je dostaviti do 16. veljače. Donesena je odluka da se garantiraju sljedeći kapaciteti:

srijeda, 6.5. – 150 soba

četvrtak, 7.5. – 160 soba

petak, 8.5. – 180 soba

Rok za prijave, nakon njihova otvaranja, bit će 1. travnja 2026. godine.

Za fakultativni izlet u petak inicijalno je ponuđen obilazak grada Nina, solane i Kuće soli uz večeru u restoranu na drugom kraju Zadra. Zaključeno je da se od agencije zatraži ponuda za Kraljevske vinograde, uz odluku da se do lokacije ide pješice, čime bi se izbjegli dodatni troškovi prijevoza.

Za večernji program u četvrtak predloženo je da se od agencije zatraži ponuda za party brod, kako bi se sudionicima ponudio drugačiji sadržaj.

Fakultativni izlet u subotu ostaje u planu kao izlet brodom Zadarskim kanalom s posjetom otoku Ižu.

Udruga će preuzeti troškove coffee breaka, najma dvorana te glazbenog programa u petak navečer.

Također su definirane teme Savjetovanja, panel rasprave te moderator i sudionici panela.

## **Ad 6. Prijem novih članova (Donum-Vivograd, Zagreb; Satus Grupa d.o.o., Rijeka)**

Donum-Vivograd, obrt za upravljanje, Zagreb – 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 Donum-Vivograd, Zagreb primljen u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od ožujka 2026. godine.

Satus grupa Rijeka d.o.o., Kastav – 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 Satus grupa Rijeka d.o.o., Kastav primljen u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od ožujka 2026. godine.

## **Ad.7 Razno**

Pod razno nije bilo tema za raspravu.

Sastavila zapisnik:

\_\_\_\_\_  
Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

\_\_\_\_\_  
Rade Ignjatović