



Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **460-1/2026**
Zagreb, 11. lipnja 2026.

Z A P I S N I K

sa 147 sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ održane 6. svibnja 2026. u hotelu Pinija u Petrcanima

Nazočni:

- Predsjednik UU: Dražen Pomper, MONEL d.o.o., Zagreb
- Članovi UO:
 - ✓ Slaven Sladoljav, GSKG d.o.o., Zagreb
 - ✓ 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
 - ✓ Jure Neveščanin, STANO-UPRAVA d.o.o., Split
 - ✓ Brankica Dejanović, INKASATOR d.o.o., Karlovac
 - ✓ Iva Crnjac, ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., Osijek
 - ✓ Milan Raič, CORRIGO d.o.o., Makarska
- Koordinator i članovi stručnih i organizacijskih odbora te gosti:
 - ✓ Gabrijela Brnjac, LIBUSOFT CICOM d.o.o., Organizacijsko stručna služba UU
 - ✓ Željko Dadić, STANO-UPRAVA d.o.o., Split
 - ✓ Silvana Vučković, STANO-UPRAVA d.o.o., Split
 - ✓ Tomislav Kani, KANY d.o.o., Pula
 - ✓ Joško Šupe, Zadar stan d.o.o., Zadar i Biro-stan upravljanje d.o.o., Šibenik
 - ✓ Sanja Sertić, Domouprava d.o.o., Dubrovnik
 - ✓ Rafael Ralić, Komušćak d.o.o., Opatija
- Punomoći:
 - ✓ Toni Šoljan, TEHNOPLAST d.o.o., Spli – Punomoć Dražen Pomper, Monel d.o.o., Zagreb
- Sjednici nisu nazočili:
 - ✓ Leon Lukinić, GSG VELIKA GORICA d.o.o., Velika Gorica

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

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 146. sjednice UO
2. Odbor za financije - Financijski izvještaji
3. Aktualnosti iz rada upravitelja (provedba novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada)
4. Redovita 38 godišnja Skupština - izbor Radnog predsjedništva, zapisničara, ovjervitelja zapisnika
5. Redovita 38 godišnja Skupština – izbor članova Upravnog odbora
6. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 6.- 9.5.2026. (izvještaj domaćina i izvještaj organizatora)
7. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2027 – lokacija i domaćin
8. Razno

Zaključci sa 147. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 146. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 146. sjednice Upravnog odbora.

Ad 2. Odbor za financije - Financijski izvještaji

Gabrijela Brnjac prezentirala je prijedlog rebalansa Financijskog plana Udruge za 2026. godinu, koji će biti upućen Skupštini na usvajanje. Planirani prihodi i rashodi povećani su sa 75.000,00 € na 95.000,00 €. Glavni razlog rebalansa je povećanje vrijednosti boda za obračun članarine, koji od 1. siječnja 2026. godine iznosi 1,10 € umjesto dosadašnjih 0,80 €, kao i povećani interes sponzora te veći broj sudionika koji nisu članovi Udruge na stručnim skupovima. Jednoglasno je odlučeno da se predloženi rebalans uputi Skupštini na razmatranje i usvajanje.

Trenutačno stanje na računu Udruge iznosi 40.256,68 €, što je u skladu s povećanim priljevima sredstava od sponzora. Većina troškova vezanih uz organizaciju Proljetnog savjetovanja, uključujući račune agencije Globtour Event d.o.o. te ostalih dobavljača, bit će evidentirana i podmirena nakon održavanja Savjetovanja. Isto se odnosi i na isplate po autorskim ugovorima.

Otvorene stavke po osnovi neplaćenih članarina na dan 24. travnja 2026. godine iznose 1.055,46 €. U odnosu na prethodnu sjednicu Upravnog odbora, iznos otvorenih potraživanja smanjen je za više od 3.000,00 €.

U financijskom planu za 2026. godinu do dana održavanja sjednice realizirano je 20,36 % planiranih prihoda i 17,33 % planiranih rashoda, što je u skladu s dinamikom poslovanja i razdobljem godine.

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

Dražan Pomper izvijestio je članove Upravnog odbora da je Ustavni sud odbacio prijedloge za ocjenu ustavnosti Zakona o upravljanju i održavanju zgrada te utvrdio da osporavane odredbe nisu u suprotnosti s Ustavom Republike Hrvatske. Najviše primjedbi odnosilo se na primjenu korektivnih koeficijenata i ograničenja vezana uz kratkoročni najam stanova. U obrazloženju odluke naglašeno je da je u interesu zajednice da višestambene zgrade prvenstveno služe stanovanju, a ne obavljanju gospodarskih djelatnosti.

U raspravi je istaknuto kako pojedini upravitelji imaju poteškoća pri određivanju korektivnih koeficijenata za stanove u kojima se obavlja gospodarska djelatnost, a koji formalno nisu prenamijenjeni u poslovni prostor. Zaključeno je da bi se prilikom određivanja koeficijenta prvenstveno trebala uzimati u obzir stvarna namjena prostora, odnosno služi li prostor za stanovanje ili za obavljanje gospodarske djelatnosti, neovisno o njegovoj formalnoj namjeni.

Dražen Pomper izvijestio je i da je Državna geodetska uprava zatražila prijedloge izvještaja koji bi upraviteljima bili korisni za korištenje kroz Registar zajednica suvlasnika. Zaključeno je da većina podataka potrebnih za svakodnevno poslovanje upraviteljima stoji na raspolaganju u njihovim internim sustavima ili ih je moguće preuzeti iz samog Registra. Kao korisne funkcionalnosti istaknute su:

- automatska obavijest upravitelju i Državnoj geodetskoj upravi o promjeni vlasništva evidentiranoj u zemljišnim knjigama,
- zadržavanje postojećeg modela prema kojem upravitelji nisu obvezni unositi promjene vlasništva jer su ti podaci dostupni iz službenih evidencija,
- mogućnost samostalnog ažuriranja podataka o predstavnicima suvlasnika od strane upravitelja,
- omogućavanje uvida u cjelokupnu dokumentaciju zgrade novom upravitelju prilikom preuzimanja upravljanja zgradom.

Članovi Upravnog odbora raspravljali su i o novom Zakonu o tržištu toplinske energije. Istaknuto je da novi model predviđa obračun i naplatu troškova zajedničke potrošnje putem upravitelja, pri čemu se navedeni troškovi podmiruju iz sredstava zajedničke pričuve. U slučajevima kada na računu pričuve nema dovoljno sredstava za podmirenje obveza, upravitelj je dužan u roku od dva dana račun vratiti opskrbljivaču toplinske energije. U tom slučaju računi će se ispostavljati izravno zgradi, a sredstva će se prikupljati na posebnom računu namijenjenom financiranju mjera energetske učinkovitosti. Upravitelji će tako prikupljena sredstva moći koristiti u roku od pet godina.

Ad 4. 4. Redovita 38 godišnja Skupština - izbor Radnog predsjedništva, zapisničara, ovjerovitelja zapisnika

Predložen je sastav Radnog predsjedništva za 38. redovnu Skupštinu UDRUGE UPRAVITELJ u sastavu:

- Brankica Dejanović, INKASATOR d.o.o., Karlovac za predsjednika Radnog predsjedništva
- Tomislav Didović, KOMUNALAC POŽEGA d.o.o., Požega
- Milan Raič, CORRIGO d.o.o., Makarska

Za zapisničara će se Skupštini predložiti Gabrijela Brnjac, LIBUSOFT CICOM d.o.o., Zagreb, a za ovjerovitelja zapisnika Joško Šupe, ZADAR STAN d.o.o., Zadar.

Posebno je naglašena važnost sudjelovanja predstavnika svih članova Udruge na Skupštini. U slučaju spriječenosti dolaska, članovi su pozvani da pravovremeno dostave uredno ispunjenu punomoć kako bi se osiguralo nesmetano donošenje odluka i ostvarivanje prava glasa na Skupštini.

Ad 5. Redovita 38 godišnja Skupština – izbor članova Upravnog odbora

Članovi Upravnog odbora raspravljali su o prijedlogu popune sastava Upravnog odbora za naredno mandatno razdoblje. Kako je trenutačno popunjeno 12 od Statutom predviđenih 13 mjesta u Upravnom odboru, jednoglasno je podržan prijedlog da se Skupštini za izbor novog člana Upravnog odbora predloži Tomislav Kukuljica iz tvrtke TEHNOSTAN d.o.o., Vukovar.

Također je raspravljano o isteku mandata predstavnika tvrtke GSG VELIKA GORICA d.o.o. Predloženo je da svoje mjesto u Upravnom odboru ustupi tvrtki BMD d.o.o., Sesvete, koju će predstavljati Blagica Bošnjak. Prijedlog je jednoglasno prihvaćen te će biti upućen Skupštini na odlučivanje.

Budući da u pozivu za 38. redovnu Skupštinu nije predviđena točka dnevnog reda vezana uz izbor članova Upravnog odbora, zaključeno je da se na samom početku Skupštine, prilikom usvajanja dnevnog reda, predloži dopuna dnevnog reda točkom „Izbor članova Upravnog odbora“.

Ad 6. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 6.- 9.5.2026. (izvještaj domaćina i izvještaj organizatora)

Natko Ivković, STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o., Zadar, kao domaćin Proljetnog savjetovanja upravitelja nekretninama, zahvalio je stručnim službama Udruge na uloženom trudu u organizaciju događanja te pozvao i ostale članove da razmisle o preuzimanju domaćinstva budućih Savjetovanja. Istaknuo je kako najveći dio organizacijskih aktivnosti preuzimaju stručne službe Udruge, zbog čega obveze domaćina nisu preopterećujuće.

Kao novost ovogodišnjeg Savjetovanja predstavljen je fakultativni program za četvrtak navečer koji uključuje vožnju party brodom uz nastup DJ-a i saksofonist.

Gabrijela Brnjac izvijestila je da je za Savjetovanje prijavljeno ukupno 356 sudionika, što ga čini najvećim Savjetovanjem u povijesti Udruge. Struktura sudionika je sljedeća

- 231 osoba iz 82 upraviteljske tvrtke
- 106 osoba iz 31 tvrtke sponzora
- 19 osoba – organizatori, predavači i gosti

Na svečanom otvorenju očekuje se dolazak Šime Erlića, gradonačelnika Grada Zadra, te Josipa Bilavera, župana Zadarske županije.

Rok za prijave bio je određen do 1. travnja 2026. godine, međutim velik broj sudionika prijavio se nakon isteka roka. Zaključeno je da bi za buduća Savjetovanja trebalo dodatno naglasiti rokove prijave, a kao jedna od mogućnosti spomenuto je uvođenje različitih cijena kotizacija za prijave unutar i nakon isteka roka.

Savjetovanje je podržala ukupno 31 tvrtka sponzor, a ukupno je prikupljeno 47.720,00 € + PDV sponzorskih sredstava. Status Platinum sponzora ostvarili su Pastor Servisi d.o.o. i PTP banka d.d.

Na Savjetovanju sudjeluje i 12 upraviteljskih tvrtki koje nisu članovi Udruge, a od kotizacija je prikupljeno 1.977,50 € + PDV.

U organizacijskom dijelu istaknuto je kako je ovogodišnje Savjetovanje bilo posebno izazovno zbog početka suradnje s novom turističkom agencijom Globtour Event d.o.o. Veći dio pripremnih aktivnosti trebalo je detaljno usuglašavati i dodatno pojašnjavati. Članovi Upravnog odbora ocijenili su dosadašnju suradnju profesionalnom, uz napomenu da će se nakon završetka Savjetovanja moći dati cjelovita ocjena njihove fleksibilnosti i operativne podrške. Neki članovi UO su naveli da im nekoliko dana prije nisu adali otkazati smještaj pa čak ni fakultativu – smatraju da bi trebali u nekim situacijama biti fleksibilni.

Ponovno je naglašeno kako su posljednjih godina značajno porasli troškovi fakultativnih večera i izleta, prvenstveno zbog povećanja cijena ugostiteljskih usluga i prijevoza. Zaključeno je da se u narednom razdoblju ne očekuje smanjenje tih troškova.

Dodatni organizacijski izazov predstavljala je i potreba angažiranja vanjskog grafičkog suradnika, što je zahtijevalo dodatnu koordinaciju, razmjenu materijala putem zajedničkog repozitorija te detaljnu kontrolu svih pripremnih materijala prije tiska.

Ad 7. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama 2027 – lokacija i domaćin

Gabrijela Brnjac izvijestila je članove Upravnog odbora da je Domouprava d.o.o. iz Dubrovnika iskazala interes za domaćinstvo Proljetnog savjetovanja upravitelja nekretninama 2027. godine.

Sve ponude prikupljene tijekom 2025. godine dostavljene su agenciji Globtour Event d.o.o., od koje je zatraženo pribavljanje aktualnih ponuda za željene termine tijekom svibnja 2027. godine. Zaprimiteljne su ponude hotela Rixos i Sun Gardens Dubrovnik za termin od 21. do 24. travnja 2027. godine te hotela Croatia u Cavtatu za termin od 5. do 8. svibnja 2027. godine.

U raspravi je istaknuto kako su ponuđene cijene smještaja i organizacije gotovo dvostruko više u odnosu na troškove ovogodišnjeg Savjetovanja u Petrčanima. Kao ključni izazovi organizacije Savjetovanja u Dubrovniku istaknuti su visoki troškovi te udaljenost destinacije za značajan dio sudionika.

Razmatrana je i mogućnost održavanja stručnog dijela programa u kongresnim prostorima Studentskog centra u Dubrovniku, uz smještaj sudionika u obližnjim hotelima dostupnim pješice. Sanja Sertić preuzela je obvezu provjere navedene opcije i mogućih organizacijskih modela.

Zaključeno je da će se, ukoliko se uspiju osigurati prihvatljivi financijski uvjeti i odgovarajući termini, nastaviti pripreme za organizaciju Savjetovanja u Dubrovniku. U suprotnom će se razmotriti alternativne destinacije u sjevernoj Istri (Rovinj, Novigrad ili Umag), a tijekom rasprave kao moguća opcija spomenut je i Mostar.

Dogovoreno je da se navedeni zahtjevi i smjernice dostave agenciji Globtour Event d.o.o. kako bi do sljedeće sjednice Upravnog odbora bile pripremljene dodatne ponude i prijedlozi za donošenje konačne odluke.

Ad.8 Razno

Milan Raič, CORRIGO d.o.o., Makarska, istaknuo je kako je Udruga tijekom proteklog razdoblja značajno ojačala svoje djelovanje. U posljednjih godinu dana primljeno je devet novih članova, povećan je broj aktivnosti Udruge, intenzivirana suradnja s državnim institucijama i drugim organizacijama te je vidljiv veći broj javnih istupa i stručnih inicijativa.

Sukladno navedenom, predložio je da se u narednom razdoblju razmotri mogućnost profesionalizacije funkcije tajnika UDRUGE UPRAVITELJ kako bi se osigurala dodatna podrška daljnjem razvoju i radu Udruge.

Zaključeno je da će se o navedenom prijedlogu detaljnije raspravljati na nekoj od sljedećih sjednica Upravnog odbora.

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Joško Šupe