



Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **463-1/2026**
Zagreb, 10. srpnja 2026.

Z A P I S N I K

**sa 148 sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ
održane 3. srpnja 2026. online putem Teams platforme**

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
 - ✓ Tomislav Štimac, RIJEKA STAN d.o.o., Rijeka
 - ✓ Brankica Dejanović, INKASATOR d.o.o., Karlovac
 - ✓ Toni Šoljan, TEHNOPLAST d.o.o., Split
 - ✓ Tomislav Bilić, ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., Osijek
 - ✓ Blagica Bošnjak, BMD d.o.o., Sesvete
 - ✓ Milan Raič, CORRIGO d.o.o., Makarska
 - ✓ Tomislav Kukuljica, TEHNOSTAN d.o.o., Vukovar
- Koordinator i članovi stručnih i organizacijskih odbora te gosti:
 - ✓ Gabrijele Brnjac, LIBUSOFT CICOM d.o.o., Organizacijsko stručna služba UU
 - ✓ Joško Šupe, Zadar stan d.o.o., Zadar i Biro-stan upravljanje d.o.o., Šibenik
 - ✓ Sanja Sertić, Domouprava d.o.o., Dubrovnik
- Punomoći:
 - ✓ Natko Ivković, STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o., Zadar – Punomoć Dražen Pomper, Monel d.o.o., Zagreb
 - ✓ Damir Valec, GOSPODARENJE STANOVIMA d.o.o., Donja Stubica – Punomoć Tomislav Štimac, RIJEKA STAN d.o.o., Rijeka
 - ✓ Jure Neveščanin, STANO-UPRAVA d.o.o., Split – Punomoć Gabrijele Brnjac, stručne službe Udruge Upravitelj

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

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 147. sjednice UO
2. Odbor za financije - Financijski izvještaji
3. Aktualnosti iz rada upravitelja
4. Jesenski skup UDRUGE UPRAVITELJ Terme Sveti Martin 14.-16.10.2026 (organizacija, raspodjela troškova, teme, predavači)
5. Proljetno savjetovanje upravitelja nekretninama – Proljeće 2027 (odabir lokacije)
6. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama – Proljeće 2028 (lokacija Dubrovnik)
7. Razno

Zaključci sa 148. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 147. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 147. sjednice Upravnog odbora.

Ad 2. Odbor za financije - Financijski izvještaji

Prezentirana je realizacija Izmjene financijskog plana za 2026. godinu. Prihodi su ostvareni u iznosu od 72.665,50 €, što predstavlja 76,49 % planiranih prihoda. Glavni razlog veće realizacije prihoda od planirane je izniman interes sponzora za Savjetovanje upravitelja nekretninama Zadar 2026., održano u Petrčanima, zbog čega su prihodi od sponzorstava ostvareni u iznosu većem od planiranog za 5.497,50 €. Rashodi su realizirani u visini od 44,12 % plana, što je u skladu s razdobljem godine u kojem se Udruga nalazi..

Trenutačno stanje na računu Udruge iznosi 48.853,84.

Otvorene stavke po osnovi neplaćenih članarina na dan 17. svibnja 2026. godine iznose 2.478,96 €, što je nešto više od uobičajenog stanja. Razlog povećanja otvorenih potraživanja je činjenica da četvero članova, koji su ujedno bili i sponzori Savjetovanja, nije u predviđenom roku podmirilo svoje obveze. Nakon što su kontaktirani, svi su izvršili uplatu te uputili ispriku zbog kašnjenja. Predloženo je da se svim dužnicima upute opomene pred naplatu, no prijedlog nije prihvaćen uz obrazloženje da članovi koji ne podmiruju redovito članarinu vjerojatno neće podmiriti ni trošak opomene. Također je predloženo da se iz članstva automatski isključe članovi koji imaju tri ili više nepodmirenih računa.

Zaključeno je da će se telefonski kontaktirati svi članovi koji imaju više od tri nepodmirene fakture te će im se, ukoliko do održavanja Jesenskog skupa ne podmire svoja dugovanja, uputiti prijedlog za prestanak članstva u Udruzi UPRAVITELJ.

Ad 3. Aktualnosti iz rada upravitelja

Udruga Upravitelj je zaprimila dopis od Agencije za zaštitu tržišnog natjecanja kojim je zatražena dostava podataka i dokumentacije u okviru ispitivanja stanja na tržištu upravljanja zgradama u Gradu Zagrebu, vezano uz zakonsku obvezu upisa u Registar zajednica suvlasnika. Odgovor na zaprimljeni dopis dostavljen je Agenciji elektroničkom poštom 30. lipnja 2026. godine. U odgovoru je navedeno kako je popis članova Udruge javno dostupan na službenim mrežnim stranicama Udruge te da su se pitanja vezana uz Registar zajednica suvlasnika razmatrala na sjednicama Upravnog odbora, stručnim skupovima i savjetovanjima isključivo s aspekta praktičnih izazova provedbe Zakona i organizacije rada upravitelja.

Posebno je istaknuto kako Udruga nije donosila preporuke niti zaključke o visini ili načinu obračuna naknada za poslove upisa u Registar zajednica suvlasnika, već svaki upravitelj samostalno određuje svoju

poslovnu politiku i način organizacije poslovanja. Također je navedeno da Udruga ne prikuplja niti raspolaže podacima o tome koji upravitelji naplaćuju navedene poslove, kolika je visina pojedinačnih naknada, na koji se način one obračunavaju niti iz kojih se izvora financiraju. Zaključeno je da će, po zaprimanju očitovanja odnosno konačnog odgovora Agencije za zaštitu tržišnog natjecanja, isti zajedno sa zaprimljenim dopisom Agencije i odgovorom Udruge biti dostavljen svim članovima Udruge.

Blagica Bošnjak izvijestila je članove Upravnog odbora kako je stupila u kontakt s ravnateljem Porezne uprave te mu ponovno prosljedila sve upite koje je Udruga prethodno službenim putem uputila Poreznoj upravi, a na koje do danas nije zaprimljen odgovor. Istaknuto je kako postoji mogućnost da Porezna uprava organizira sastanak s predstavnicima Udruge na kojem bi se zajednički razmotrila sva otvorena pitanja i pružila potrebna pojašnjenja vezana uz njihovu primjenu u praksi..

Raspravljalo se o medijskim napisima prema kojima sve zgrade do kraja godine moraju sklopiti nove ugovore o upravljanju i međuvlasničke ugovore jer postojeći navodno prestaju vrijediti. Zaključeno je kako je riječ o senzacionalističkim interpretacijama koje ne odražavaju stvarno stanje te da se neće dogoditi ništa značajno ukoliko se sa svim zajednicama suvlasnika do isteka roka ne uspiju potpisati novi ugovori. Kao jedan od najvećih izazova u provedbi istaknuto je da predstavnici suvlasnika u velikom broju slučajeva ne vraćaju potpisane ugovore. Brankica Dejanović podijelila je iskustva iz svoje tvrtke te navela da, čim zgrada dobije OIB, kontaktiraju predstavnici suvlasnika radi potpisivanja ugovora o upravljanju, dok mu se međuvlasnički ugovor predaje kako bi prikupio potpise ostalih suvlasnika. U raspravi je zaključeno da upravitelji, u slučajevima kada predstavnici suvlasnika odugovlače s potpisivanjem ugovora, trebaju jasno upozoriti kako odgovornost za nepravodobno sklapanje ugovora snosi zajednica suvlasnika. Istaknuto je da bez sklopljenih ugovora neće biti moguće provesti određene postupke i ostvariti pojedina prava, poput podizanja kredita, isplate naknade upravitelju ili drugih radnji za koje je novi ugovorni okvir propisan Zakonom.

U raspravi je istaknut još jedan praktičan problem koji se pojavio u provedbi novog zakonskog okvira. Naime, pojedinim upraviteljima FINA je odbila prijedloge za ovrhu uz obrazloženje da OIB ovrhovoditelja naveden u ovršnoj ispravi ne odgovara OIB-u upisanom u Registru zajednica suvlasnika. Obrazloženo je kako je u postojećim predmetima kao ovrhovoditelj naveden upravitelj, dok se prema novom načinu poslovanja naplata potraživanja provodi na račun zajednice suvlasnika. FINA je u pojedinim slučajevima zauzela stajalište da se ne radi o istom ovrhovoditelju te je iz tog razloga odbila provedbu ovrhe. Kao jedno od mogućih privremenih rješenja predloženo je da upravitelji otvore poseban prolazni račun na koji bi se uplaćivala sredstva naplaćena po takvim ovrhama, nakon čega bi se ista raspoređivala na račune pojedinih zgrada..

Raspravljalo se o problemima koji su se u praksi pojavili prilikom sklapanja novih ugovora s HEP-om, osobito u Zagrebu, kod zgrada koje imaju više zajednica suvlasnika. Istaknuto je kako se u Registru zajednica suvlasnika prikazuje samo kućni broj prvog ulaza, što u pojedinim slučajevima otežava identifikaciju zajednice suvlasnika i sklapanje novih ugovora. Navedena problematika nije prisutna samo u odnosu s HEP-om, već se pojavljuje i u komunikaciji s Hrvatskom javnobilježničkom komorom te poslovnim bankama, primjerice u postupcima odobravanja kredita zajednicama suvlasnika. O navedenom problemu Udruga je već uputila dopise Državnoj geodetskoj upravi i Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, no do održavanja sjednice odgovori nisu zaprimljeni. Zaključeno je da će se, po završetku razdoblja godišnjih odmora, svim nadležnim institucijama uputiti požurnice kako bi se što prije dobila potrebna očitovanja i omogućilo rješavanje uočenih problema u praksi.

Ad 4. Jesenski skup UDRUGE UPRAVITELJ Terme Sveti Martin 14.-16.10.2026 (organizacija, raspodjela troškova, teme, predavači)

Raspravljalo se o organizaciji Jesenskog skupa Udruge UPRAVITELJ, koji će se održati u Termama Sveti Martin na Muri. Prezentirani su planirani troškovi organizacije skupa te je predloženo da Udruga preuzme troškove najma konferencijske dvorane, coffee breaka te najma autobusa za organizirane izlete. Također je predstavljen prijedlog programa fakultativnog dijela skupa, odnosno itinerer izleta. Nakon rasprave prijedlog je jednoglasno prihvaćen.

Predloženo je da 148. sjednica Upravnog odbora započne ranije nego što je uobičajeno, odnosno u 17:00

sati, kako bi se osiguralo dovoljno vremena za raspravu o svim planiranim točkama dnevnog reda. Prijedlog je jednoglasno usvojen.

U nastavku su definirane teme koje će biti obrađene kroz dvije panel rasprave te su predloženi predavači i panelisti. Zaključeno je da će se prijedlog programa rada pripremiti i dostaviti članovima Upravnog odbora na uvid prije upućivanja poziva sudionicima.

Jednoglasno je donesena odluka da se na Jesenski skup pozovu predstavnici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Tomislav Jukić, te Državne geodetske uprave, Maja Pupačić.

Rok za prijavu na Jesenski skup određen je do 14. rujna 2026. godine, dok će poziv za sudjelovanje biti upućen članovima krajem kolovoza.

Ad 5. Proljetno savjetovanje upravitelja nekretninama – Proljeće 2027 (odabir lokacije)

Prezentirane su zaprimljene ponude za organizaciju Proljetnog savjetovanja upravitelja nekretninama 2027. godine. Ponude su dostavili:

Globtour Event d.o.o. za lokacije Poreč – Isabela Valamar Collection Island Resort te Mostar – Hotel Mepas i Hotel Mostar.

Andrija Mihić, GS Upravljanje d.o.o., proslijedio je ponude turističke agencije Dubrovnik Sun d.o.o. za lokacije Dubrovnik – Hotel Valamar Lacroma, Poreč – Hotel Pical i Hotel Parentium, Bol – Bluesun Hotel Elaphusa, Brela – Bluesun Hotel te Vodice – Hotel Olympia.

Nakon rasprave Upravni odbor jednoglasno je donio odluku da se Proljetno savjetovanje upravitelja nekretninama 2027. godine održi u Mostaru.

Istaknuto je kako hoteli Mepas i Mostar samostalno ne raspolažu dovoljnim brojem smještajnih kapaciteta za potrebe Savjetovanja, zbog čega će organizator osigurati dodatni smještaj u obližnjim hotelima. Naglašeno je kako udaljenost dodatnih smještajnih kapaciteta od hotela Mepas, koja iznosi približno 800 metara, ne bi trebala predstavljati prepreku uspješnoj organizaciji i dobroj posjećenosti Savjetovanja.

Budući da su ponuđena dva termina održavanja, 21. – 24. travnja i 5. – 8. svibnja 2027. godine, jednoglasno je odlučeno da će se Savjetovanje održati u terminu od 5. do 8. svibnja 2027. godine.

Za Savjetovanja upravitelja nekretninama 2027 odabrana je tvrtka GS Upravljanje d.o.o. iz Zagreba.

Ad 6. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama – Proljeće 2028 (lokacija Dubrovnik)

Prezentirane su zaprimljene ponude agencije Globtour Event d.o.o. za organizaciju Proljetnog savjetovanja upravitelja nekretninama 2028. godine u Dubrovniku, za termine 26. – 29. travnja i 10. – 13. svibnja 2028. godine. Razmotrene su sljedeće lokacije:

- Cavtat, Hotel Croatia – Kongresna dvorana kapacitetom u potpunosti zadovoljava potrebe Savjetovanja te se nalazi na istoj etaži kao i recepcija. Prostor predviđen za sponzore također je odgovarajućeg kapaciteta, no nalazi se na etaži iznad kongresne dvorane, što organizacijski nije prihvatljivo.
- Dubrovnik, Royal Hotels & Resort - Riječ je o cjenovno najpovoljnijoj ponudi. Hotel raspolaže plenarnom dvoranom površine 335 m², koja zadovoljava potrebe Savjetovanja. Međutim, prostor predviđen za sponzore nije odgovarajući jer je predvorje ispred dvorane usko, zbog čega bi se za smještaj sponzorskih štandova morale koristiti tri odvojene breakout dvorane (Princess 2, Princess 4 i Princess 6). Budući da se dvorane ne mogu povezati u jedinstveni prostor te svaka ima zaseban ulaz, ova opcija nije prihvatljiva.
- Srebreno, Hotel Sheraton Dubrovnik Riviera – Kongresni prostor u potpunosti zadovoljava potrebe Savjetovanja, no ponuđena cijena značajno je viša u odnosu na ostale zaprimljene ponude.

- Dubrovnik – Academis Academia uz hotele Lero i Ivka - Academis Academia raspolaže modernom kongresnom dvoranom površine 512 m² te manjom dvoranom pogodnom za održavanje sjednica Upravnog odbora. Međutim, s obzirom na to da je riječ i o studentskom smještajnom objektu, u ovom trenutku nije moguće potvrditi dovoljan broj raspoloživih smještajnih kapaciteta za 2028. godinu. Konačna raspoloživost bit će poznata tek tijekom druge polovice 2027. godine, nakon što se utvrde potrebe Sveučilišta u Dubrovniku za smještajem studenata. Dodatni organizacijski izazov predstavlja i nedostatak odgovarajućeg prostora za izlagače, budući da se neposredno ispred kongresne dvorane nalazi restoran, pa bi jedina mogućnost bila organizacija sponzorskog prostora u predvorju recepcije. Iz navedenih razloga ova opcija također nije ocijenjena prihvatljivom.

Nakon rasprave zaključeno je da će se, ukoliko se odabere Dubrovnik kao destinacija održavanja Savjetovanja, prednost dati terminu 26. – 29. travnja 2028. godine, prvenstveno zbog povoljnijih cijena u odnosu na svibanjski termin. Uz agenciju Globtour Event d.o.o., zatražit će se i ponude agencije Dubrovnik Sun d.o.o. kako bi se usporedile mogućnosti organizacije Savjetovanja. Ukoliko se pokaže da su troškovi organizacije u Dubrovniku i dalje previsoki, kao alternativna destinacija razmatrat će se Bol. Zaključeno je da sve ponude trebaju biti prikupljene do sljedeće sjednice Upravnog odbora, na kojoj će biti donesena konačna odluka o destinaciji održavanja Proljetnog savjetovanja upravitelja nekretninama 2028. godine.

Ad.8 Razno

Pod razno nije bilo tema za raspravu

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Tomislav Didović