



Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **469-1/2026**

Zagreb, 29. listopada 2026.

Z A P I S N I K

sa 149 sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ održane 14. listopada 2026. u Termama Sveti Martin

Nazočni:

- Predsjednik UU: Dražen Pomper, MONEL d.o.o., Zagreb
- Članovi UO:
 - ✓ Andrea Markešić, GSKG d.o.o., Zagreb
 - ✓ Tomislav Didović, KOMUNALAC POŽEGA d.o.o., Požega
 - ✓ 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
 - ✓ 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:
 - ✓ Gabrijela 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
 - ✓ Tomislav Kani, KANY d.o.o., Pula
 - ✓ Renato Slaviček, EUROLAND d.o.o., Čakovec
 - ✓ Andrija Mihić, G.S. UPRAVLJANJE d.o.o., Zagreb
- Punomoći:
 - ✓ Natko Ivković, STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o., Zadar – Punomoć Dražen Pomper, Monel d.o.o., Zagreb
 - ✓ Toni Šoljan, TEHNOPLAST d.o.o., Split – Punomoć Dražen Pomper, Monel d.o.o., Zagreb
- Sjednici nisu nazočili:
 - ✓ Goran Pereša, PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o., Pula

Sjednica je započela u 17:00 sati, a završila u 19:10 sati.

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 148. sjednice UO
2. Izbor novog predsjednika Upravnog odbora
3. Odbor za financije - Financijski izvještaji
4. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, upis u RZS, izvještaj o održanim sastancima)
5. Izvještaj sa sastanka/edukacije Ovlašti komunalnih redara u nadzoru provedbe Zakona o upravljanju i održavanju zgrada održanog 12.listopada 2026. u Zagrebu
6. Jesenski skup upravitelja nekretninama, 14.-16.10.2026. Čakovec, Terme Sveti Martin (izvještaj domaćina i organizatora)
7. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama Mostar 5.- 8.5.2027. (izvještaj organizatora, prijedlog sponzorskog cjenika i tema)
8. Financijska radionica za upravitelje članove Udruge u prosincu – termin i predavač
9. Prijem u članstvo upravitelja iznimno zainteresiranih i koji su na čekanju
10. Prijem novih članova (Live in SB j.d.o.o., Slavonski Brod i Upravitelj j.d.o.o., Osijek)
11. Razno

Zaključci sa 149. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 148. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 148. sjednice Upravnog odbora.

Ad 2. Izbor novog predsjednika Upravnog odbora

Za predsjednicu Upravnog odbora kandidirala se gđa Andrea Markešić iz GSKG-a Zagreb. Drugih kandidata nije bilo.

Kandidatura gđe Andree Markešić jednoglasno je prihvaćena te je izabrana za predsjednicu Upravnog odbora na mandat od četiri godine.

Ad 3. Odbor za financije - Financijski izvještaji

Otvorene stavke po osnovi neplaćenih članarina na dan 30. rujna 2026. godine iznose 5.918,46 EUR, što je nešto više od uobičajenog stanja. Razlog povećanog iznosa otvorenih potraživanja jest činjenica da je dospijeće posljednjeg računa za članarinu bilo 7. listopada 2026. godine, pa dio članova do datuma održavanja sjednice još nije podmirio svoje obveze. Nakon kontakta s članovima, uplate su izvršene te su članovi uputili ispriku zbog kašnjenja.

Veći dužnici, odnosno članovi s dugovanjem većim od tri članarine, redovito se kontaktiraju telefonski, nakon čega im se elektroničkom poštom dostavlja pregled otvorenih stavaka i neplaćenih računa.

Trenutačno stanje na računu Udruge iznosi 41.645,16.

Prezentirana je realizacija Izmjena financijskog plana za 2026. godinu za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine. Prihodi su ostvareni u iznosu od 88.153,50 EUR, što predstavlja 92,79 % planiranih prihoda.

Glavni razlog veće realizacije prihoda od planiranih, o čemu je bilo riječi i na prethodnoj sjednici Upravnog

odbora, jest izniman interes sponzora za Savjetovanje upravitelja nekretninama Zadar 2026., održanom u Petrčanima. Zbog toga su prihodi od sponzorstava ostvareni u iznosu većem od planiranog za 5.497,50 EUR.

Rashodi su realizirani u visini od 52,16 % planiranog iznosa, što je u skladu s dinamikom provedbe aktivnosti i razdobljem godine u kojem se Udruga nalazi.

Ad 4. Aktualnosti iz rada upravitelja

Izvijesteno je da je Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine 24. rujna 2026. godine organiziralo sastanak predstavnika Ministarstva, Državne geodetske uprave, Porezne uprave i Udruge Upravitelj na temu slabog popunjavanja Registra zajednica suvlasnika. Na sastanku je sudjelovalo 29 predstavnika upraviteljskih društava, članova Udruge. Nakon održanog sastanka Udruga je pripremila dopis „Prijedlozi za ubrzanje upisa u Registar upravitelja zgrada i Registar zajednica suvlasnika“, koji je 30. rujna 2026. godine upućen na službene adrese Ministarstva, Državne geodetske uprave i Porezne uprave. Dana 8. listopada 2026. godine zaprimljen je odgovor Državne geodetske uprave u kojem se navodi kako je, uvidom u podatke Registra zajednica suvlasnika (RZS) i Registra upravitelja zgrada (RUZ), utvrđeno da je velik broj upravitelja u cijelosti izvršio svoje obveze upisa. Dopis Udruge, kao i zaprimljeni odgovor Državne geodetske uprave, proslijeđeni su članovima Udruge radi informiranja.

Blagica Bošnjak, članica Odbora za financije, zadužena je za komunikaciju s Poreznom upravom, prvenstveno vezano uz isplate naknada predstavnicima suvlasnika, čistačicama, portirima i drugim osobama angažiranim od strane zajednica suvlasnika, kao i uz način ispunjavanja i predaje JOPPD obrazaca.

U raspravi je istaknuto kako je iz prakse zaprimljena informacija o poslovnoj zgradi kojoj je dodijeljen OIB te koja je, umjesto angažiranja putem drugog dohotka, željela zaposliti portira. Prema odgovoru Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, takvo zapošljavanje nije moguće jer zajednica suvlasnika odnosno zgrada ne može imati status poslodavca.

Zaključeno je da će Udruga ravnatelju Porezne uprave uputiti dopis sa zahtjevom za održavanje sastanka radi razmatranja sljedećih pitanja:

- Poreznom i administrativnom statusu zajednica suvlasnika nakon dodjele OIB-a te obvezama koje iz toga proizlaze.
- Ugovorima o najmu zajedničkih dijelova zgrade – načinu sklapanja i evidentiranja ugovora, poreznom tretmanu prihoda te obvezama i načinu dostavljanja potrebne dokumentacije Poreznoj upravi.
- Predaji JOPPD obrazaca za predstavnike suvlasnika – postojanju obveze podnošenja obrazaca, pravilnom iskazivanju isplata te primjeni odgovarajućih poreznih propisa.
- Ulozi i odgovornosti upravitelja zgrada u izvršavanju navedenih obveza, uključujući potrebnu dokumentaciju i rokove postupanja.
- Ujednačavanju prakse i izdavanju dodatnih smjernica Porezne uprave radi pravodobnog i pravilnog postupanja svih sudionika.

Dražen Pomper izvijestio je članove Upravnog odbora da je 13. listopada 2026. godine sudjelovao kao panelist na konferenciji „Rekonstrukcija“, u organizaciji portala 24sata i Njuškalo. Tom prilikom obratio mu se g. Zlatko Kirin, član Predsjedništva Društva građevinskih inženjera Zagreb, s prijedlogom da Udruga zajednički s Društvom prema Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine pokrene inicijativu za donošenje pravilnika kojim bi se propisalo da zapisnike o godišnjim pregledima zgrada mogu izrađivati isključivo ovlašteni građevinski inženjeri.

Prijedlog nije prihvaćen te je istaknuto je kako su upravitelji već započeli s provedbom godišnjih pregleda zgrada te da je, prema uputama Ministarstva, dovoljno da preglede obavljaju djelatnici upravitelja, pri čemu se pregled provodi vizualnim uvidom u stanje zgrade.

Ad. 5 Izvještaj sa sastanka/edukacije Ovlaсти komunalnih redara u nadzoru provedbe Zakona o upravljanju i održavanju zgrada održanog 12.listopada 2026. u Zagrebu

Izviješteno je da je osam zagrebačkih upraviteljskih društava, članova Udruge, s ukupno 14 sudionika sudjelovalo na Edukaciji za upravitelje koju je 12. listopada 2026. godine organizirao Grad Zagreb putem nadležnog gradskog upravnog tijela za komunalne djelatnosti.

Sa strane Grada Zagreba edukaciji je prisustvovalo približno 50 sudionika, pretežito komunalnih redara. Sastanku su također nazočili predstavnici Općinskog prekršajnog suda u Zagrebu, uključujući sutkinju Suda, kao i predstavnici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Ocijenjeno je da je sastanak bio iznimno konstruktivan te koristan za razmjenu iskustava i rješavanje praktičnih pitanja iz područja upravljanja i održavanja zgrada. Istaknuto je kako je od strane Ministarstva predloženo da se slični sastanci i edukacije organiziraju i na području drugih jedinica lokalne samouprave. Članovi Upravnog odbora jednoglasno su podržali navedenu inicijativu, ističući važnost redovite komunikacije i suradnje između upravitelja, jedinica lokalne samouprave i nadležnih institucija.

Ad 6. Jesenski skup upravitelja nekretninama, 14.-16.10.2026. Čakovec, Terme Sveti Martin (izvještaj domaćina i organizatora)

Domaćin skupa, Renato Slaviček iz društva Euroland d.o.o. Čakovec, zaželio je sudionicima dobrodošlicu u Terme Sveti Martin na Jesenski skup upravitelja nekretnina. Podsjetio je kako je posljednji skup održan u Međimurskoj županiji bio 2005. godine, kada je domaćin bio Stanorad d.o.o. iz Čakovca. Predstavio je program fakultativnih obilazaka Međimurja te potvrdio dolazak Ljerke Cividini, gradonačelnice Grada Čakovca, i Martina Srše, načelnika Općine Sveti Martin na Muri, na svečano otvorenje skupa.

Gabrijela Brnjac, organizatorica skupa, izvijestila je da su za skup prijavljene ukupno 183 osobe iz 56 upraviteljskih društava, od čega su 53 članovi Udruge Upravitelj. Istaknuto je kako navedeni podaci predstavljaju iznimno dobar odaziv na Jesenski skup.

Vezano uz organizaciju skupa, izviješteno je da će troškovi biti nešto viši od planiranih zbog naknadno preuzetih obveza na teret Udruge, odnosno organizacije dodatne stanke za kavu te osiguranja dodatnog autobusa za prijevoz sudionika do restorana Trebotz. Procijenjeno je da će ukupni troškovi premašiti planirani iznos za nešto više od 1.230,00 EUR.

Za Tehnički panel bilo je predviđeno pet sudionika, no Sanja Vušković i Franjo Mrva obavijestili su organizatore da nisu u mogućnosti sudjelovati. Slijedom navedenoga, odlučeno je da će se panelu pridružiti Renato Slaviček

Ad 7. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama Mostar 5.-8.5.2027. (izvještaj organizatora, prijedlog sponzorskog cjenika i tema)

Gabrijela Brnjac prezentirala je financijski okvir organizacije Proljetnog savjetovanja koje će se održati od 5. do 8. svibnja 2027. godine u Mostaru, temeljem prijedloga zaprimljenog od agencije Globtour Event d.o.o.

Andrija Mihić, predstavnik društva G.S. Upravitelj i domaćin Savjetovanja, ukratko je predstavio organizacijske aktivnosti vezane uz održavanje događanja. Istaknuo je kako će Savjetovanje biti održano u hotelu Mepas, a zbog ograničenog smještajnog kapaciteta sudionici će biti smješteni i u hotelu Mostar te, prema potrebi, u dodatnim smještajnim objektima.

Članovi Upravnog odbora razmotrili su prijedlog fakultativnih aktivnosti. Dogovoreno je da će se Andrija Mihić sastati s predstavnicom agencije, Ivanom, kako bi zajednički dodatno razradili postojeće prijedloge te razmotrili nove ideje. Cilj je do sljedeće sjednice Upravnog odbora, planirane za 7. prosinca 2026. godine, pripremiti konačan prijedlog programa fakultativnih aktivnosti.

Zaključeno je da sadržaj i opseg pogodnosti unutar sponzorskih paketa ostaju nepromijenjeni u odnosu na dosadašnju praksu, dok će se korigirati cijene pojedinih paketa. Cijena Platinum paketa iznositi će 6.000,00

EUR + PDV, a cijena Dijamant paketa 4.000,00 EUR + PDV.

Ad 8. Financijska radionica za upravitelje članove Udruge u prosincu – termin i predavač

Izviješteno je da je Udruga prethodnih godina početkom prosinca redovito organizirala financijsku radionicu za svoje članove. Ove godine zaključeno je da će se s organizacijom radionice pričekati do održavanja sastanka s Poreznom upravom, čije će se održavanje zatražiti dopisom Udruge. Na taj način članovima će se moći pružiti odgovori i smjernice vezani uz pitanja upućena Poreznoj upravi, a koja su navedena u točki 4. ovog zapisnika.

Zaključeno je da se radionica po potrebi može održati i tijekom siječnja 2027. godine, ukoliko to bude potrebno radi pribavljanja svih relevantnih informacija i tumačenja.

Nadalje, predloženo je da sudjelovanje na radionici bude besplatno za članove Udruge, iako se prethodnih godina naplaćivala simbolična kotizacija u iznosu od 20,00 EUR + PDV. Prijedlog je jednoglasno prihvaćen.

Ad 9. Prijem u članstvo upravitelja iznimno zainteresiranih i koji su na čekanju

Zaključeno je da je temeljni kriterij za prijem u članstvo Udruge usklađenost poslovanja upravitelja sa Statutom i Kodeksom Udruge.

Upravni odbor zauzeo je stav da se zahtjevi za prijem u članstvo razmatraju isključivo za upravitelje koji svojim radom i poslovanjem pridonose ugledu struke te postupaju u skladu s načelima i standardima koje promiče Udruga.

U slučaju da postoje opravdani i ozbiljni prigovori na rad upravitelja koji podnosi zahtjev za prijem u članstvo, Upravni odbor može odlučiti da se njegov zahtjev ne razmatra

Ad 10. Prijem novih članova (Live in SB j.d.o.o., Slavonski Brod i Upravitelj j.d.o.o., Osijek)

Live in SB j.d.o.o., Slavonski Brod – 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 Live in SB j.d.o.o., Slavonski Brod primljen u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od studenog 2026. godine.

Upravitelj j.d.o.o., Osijek – 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 Upravitelj j.d.o.o., Osijek primljen u redovito članstvo UDRUGE - u prvu kategoriju s utvrđenih 20 početnih bodova i jednim glasom na Skupštini, od studenog 2026. godine.

Ad.11 Razno

Izviješteno je da se za sudjelovanje na skupu, u ime jednog upraviteljskog društva člana Udruge, prijavila osoba koja nije zaposlenica tog društva. Upraviteljskom društvu i prijavljenoj osobi pojašnjeno je da sudjelovanje na skupu nije moguće jer nije zaposlenica upravitelja, odnosno člana Udruge. S obzirom na to da se profesionalno bavi konzultantskim uslugama u području energetske obnove, predloženo joj je da se u rad Udruge uključi kroz sudjelovanje na Proljetnom savjetovanju u svojstvu sponzora, na isti način kao i ostale tvrtke koje predstavljaju proizvode i usluge povezane s djelatnošću upravljanja nekretninama.

Nadalje, izviješteno je da je Nadzorni odbor društva Libusoft Cicom d.o.o. imenovao novog direktora, g. Željka Jurića. Istaknuto je kako se ne očekuju promjene u budućoj suradnji Udruge i društva Libusoft Cicom d.o.o. te da će se suradnja nastaviti sukladno važećim ugovorima i dosadašnjoj uspješnoj poslovnoj praksi.

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Tomislav Didović