

**Broj: 134-21/2010**

Zagreb, 19.03.2010.

## **Z A P I S N I K**

### **sa 63. sjednice Upravnog odbora Udruge UPRAVITELJ održane 16. ožujka 2010. godine u Zagrebu**

Nazočni:

Predsjednica Udruge Brankica Dejanović, Predsjednik Upravnog odbora Marko Vučko i članovi UO: Dolores Sorić, Antun Bogović, Andrej Gregorec, Genarij Sutlović, Vlado Horvat, Darijan Rudan (po punomoći Mario Bagarić i Krešo Čačija), Dolores Bučić, te članovi stručnih odbora i gosti: Tomislav Štimac, Marija Sesler, Željko Vukojević, Katica Burian i Rade Ignjatović.

Za izostanak se ispričao Jakša Radnić.

Sjednica je započela u 10:30 sati u prostorima Udruge, Remetinečka 7A u Zagrebu, te završila oko 12:30 sati.

#### **D N E V N I R E D**

1. Usvajanje zapisnika sa 62. sjednice Upravnog odbora
2. Aktualnosti iz rada upravitelja – novi propisi, odnosi među upraviteljima, te suradnja s drugim institucijama a posebno s Agencijom za zaštitu tržišnog natjecanja
3. Analiza i usvajanje financijskog izvještaja za 2009. i plana za 2011. godinu
4. Pripreme za redovitu godišnju Skupštinu i izbor tijela Udruge
5. Priprema za proljetno Savjetovanje Krk 2010.
6. Prijem novih članova
7. R a z n o

Predloženi Dnevni red jednoglasno je usvojen.

Zaključci sa 63. sjednice (skraćeni – rezime):

**Ad\_1.** Jednoglasno je prihvaćen zapisnik sa 62. sjednice Upravnog odbora.

**Ad\_2.** Iz aktualnosti rada upravitelja razmatrano je više konkretnih situacija koje se pojavljuju na terenu, a posebno je istaknuto:

- Izmjena Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 153/09) dala je obvezu upraviteljima da u roku tri godine pokrenu '*... sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama...*'. Ova obveza upravitelja predstavljat će dodatni posao a odnosi se na zgrade izgrađene prije 1998. godine s velikim problemima oko izgrađenosti zgrade na više čestica. Nadalje, upravitelji u suradnji s ovlaštenim predstavnikom suvlasnika trebat će pribaviti građevinsku dozvolu i ostale potrebne poslove za pokretanje postupka etažiranja, što je ujedno i zakonska obveza. Samo plaćanje naknade upravitelju za tu uslugu nije definirano, no bit će naknadno regulirano provedbenim propisom koji će

donijeti nadležno ministarstvo. Na temu navodnog kartelskog udruživanja upravitelja i donošenog rješenja Agenciju za zaštitu tržišnog natjecanja, upravitelj Novi Dani d.o.o iz Splita podnio je tužbu protiv Agencije Upravnom sudu navodeći neargumentiranost donesenog rješenja, te time nanesenu štetu radu upravitelja. Nadalje, jasno je iz različitih cijena naknade upravitelja da na tržištu postoji kvalitetna konkurencija koja ničim ne ukazuje na međusobno dogovaranje upravitelja i zajedničkom određivanju cijena i nastupu na tržištu.

- Povjerenstvo za zaštitu potrošača ukazalo je na pojedine upravitelje koji se bave drugim djelatnostima osim upravitelja, na zakonsku obvezu osnivanja Povjerenstva. Naveden je primjer iz Rijeke, Karlovca i Grada Zagreba gdje je sedmočlano povjerenstvo sastavljeno od predstavnika potrošača i Zagrebačkog Holdinga. Upute upraviteljima da provjere obvezu s obzirom na bavljenje djelatnosti, te udovolje zakonskoj obvezi.
- Na temu rada upravitelja, u zadnje vrijeme se u emisiji „Potrošački kod“ na nedovoljno analitičan i stručan način obrađuju pojedine teme koje dobrim dijelom nekorektno i nestručno prikazuju ulogu i rad upravitelja, a prvenstveno krivo tumačenje formiranja pričuve.

**Ad\_3.** Analiziran je financijski izvještaj za 2009. godinu po kojem su ostvareni prihodi od 262.354 kn i rashodi od 260.472 kn pri čemu je ostvaren pozitivan rezultat u iznosu od 1.882 kune. Izvještaji su uredno obrađeni i predani nadležnim institucijama (FINA, Državna revizija). Prezentirani izvještaj je jednoglasno usvojen od članova UO, te će biti predložen Skupštini na usvajanje.

Plan za 2011. godinu predložen je u visini od 285 000 kn na prihodovnoj i rashodovnoj strani, te će biti predložen Skupštini na usvajanje. Predloženi financijski plan je manji za pet tisuća kuna u odnosu na 2010. godinu uvažavajući stanje u gospodarstvu i trenutnu krizu. Ovakav prijedlog jednoglasno je prihvaćen i biti će predložen Skupštini na usvajanje.

**Ad\_4.** Priprema za redovnu Godišnju skupštinu prije svega se odnosi na izbor novog Predsjednika, s obzirom da sadašnjoj predsjednici gđi Brankici Dejanović ističe drugi četverogodišnji mandat, a prema Statutu više ne može biti birana na istu funkciju. Analizirajući prijedloge za kandidaturu, jednoglasno je usvojen zajednički prijedlog UO da se za kandidata predloži g. Tomislav Štimac.

Reizbor članova Upravnog odbora biti će proveden u skladu s mandatima uz uvažavanje principa regionalne zastupljenosti, pri čemu je pokazana aktivnost ključni kriterij za odabir člana Upravnog odbora (ako ima iz iste regije više aktivnih članova tada se mogu mijenjati svake dvije godine a ako nema onda postojeći aktivni član Upravnog odbora može biti cijeli mandat tj. do 4 godine).

**Ad\_5.** Za mjesto održavanja ovogodišnjeg Savjetovanja jednoglasna je izabrana Baška na otoku Krku, a za domaćina, pored LIBUSOFT CICOM d.o.o. biti će i upravitelji RIJEKA STAN d.o.o. i STAMBENI SERVIS CENTAROPREMA d.o.o. iz Rijeke. Pristupa se daljnjim organizacijskim pripremama prema prezentiranom prijedlogu Programa rada, a koji će biti proveden od strane stručnih službi. Važno je da se čim prije definiraju stručne teme i predavači a posebno vezano za novi Pravilnik oko etažiranja (pokušati dobiti za predavača člana radnog tima koji radi na pripremi Pravilnika).

**Ad\_6.** Pored više zaprimljenih prijava kandidatura nije proveden postupak, već će biti poduzeti daljnji kontakti s potencijalnim članovima Udruge radi prikupljanja i kompletiranja potrebne dokumentacije.

**Ad\_7.** Pod razno razmatrano je informacija oko prijedloga Kodeksa Udruženja upravljanja nekretninama pri HGK na koji je bilo više primjedbi o čemu će članovi Udruge UPRAVITELJ dati svoje prijedloge na današnjoj sjednici Vijeća u HGK. Ukoliko tekst Kodeksa ne bude prihvatljiv predlaže se odgoda usvajanja istog.

Slijedeća 64. sjednica Upravnog odbora održat će se u Baški na otoku Krku u srijedu, 19. svibnja 2010. godine s početkom u 19:00 sati.