

# Z A P I S N I K

## sa 67. sjednice Upravnog odbora Udruge UPRAVITELJ održane 14. prosinca 2010. godine u Zagrebu

Nazočni:

Predsjednik Udruge Tomislav Štimac, Predsjednik Upravnog odbora Marko Vučko i članovi UO: Antun Bogović, Željko Vukojević, Vlado Horvat, Darijan Rudan (po punomoći Mario Bugarić i Krešo Čačija), Dolores Bučić, Dolores Sorić te koordinatori i članovi stručnih odbora: Brankica Dejanović, Marija Sesler, Tomislav Kani, Marko Končar i Rade Ignjatović.

Za izostanak se ispričao: Željko Dadić.

Sjednica je započela u 11:00 sati u prostorima Udruge na lokaciji LC Remetinečka cesta 7a u Zagrebu, te završila oko 13:00 sati, odnosno oko 15:00 sati s randim ručkom.

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

1. Usvajanje zapisnika sa 66. sjednice Upravnog odbora
2. Analiza održanih radionica i pripreme za slijedeće radionice
3. Aktualnosti iz rada upravitelja – podnesci i odnosi među upraviteljima
4. Pripreme za proljetnu Skupštinu i Savjetovanje, Vodice 2011.
5. Prijem novih članova
6. R a z n o

Predloženi Dnevni red jednoglasno je usvojen.

Zaključci sa 66. sjednice (rezime – skraćeni):

**Ad\_1.** Jednoglasno je prihvaćen zapisnik sa 66. sjednice Upravnog odbora.

**Ad\_2.** Analiza održanih radionica i pripreme za slijedeće radionice:

- Sredinom listopada održana je jesenska Tehnička radionica za članove Udruge s glavnom temom *Unaprjeđenje upravljanja nekretninama i Energetska učinkovitost zgrada*. Prvi dio bio je usmjeren na *Unaprjeđenje upravljanja nekretninama* s stručnim predavačima članica Udruge, dok smo u drugom dijelu radionice na temu *Energetska učinkovitost zgrada* imali velik broj vanjskih predavača (Energetski institut Hrvoje Požar, HEP ESCO d.o.o.

itd.). Također svi prisutni zahvalili su se domaćinu ĐURO ĐAKOVIĆ – STAN d.o.o. na odličnoj pripremi i organizaciji skupa.

- Održana je posebna pravna radionica s temom i ciljem o pronalaženju što kvalitetnijih rješenja za pripremu međuvlasničkih ugovora i ugovora o upravljanju uz nazočnost oko 40-tak sudionika, od koji su većina pravnici naših članica.
- U hotelu Antunović 27.11.2010. godine održano je Savjetovanje u organizaciji Hrvatskog društva sudskih vještaka, na temu *Do potpunosti zemljišne knjige kroz postupak povezivanje knjige položenih ugovora*. Na Savjetovanju su svoja zanimljiva predavanja iznijeli g. Damir Kontrec, državni tajnik Ministarstva pravosuđa, gđa Ana Marija Končić, voditeljica Odjela zemljišnih knjiga Općinskog suda u Sesvetama, te više ovlaštenih vještaka i geodeta. Udruga je među sudionicima imala svoje predstavnike, te su u materijalima bila i dva rada 'Dosadašnja iskustva upravitelja u postupcima sređivanja zemljišnih knjiga' iz redova upravitelja (INKASATOR d.o.o. B. Dejanović, te STAMBENI KUTAK d.o.o. M.Končara i V.Bertol).
- Jednoglasno je odlučeno da se za PRAVNU RADIONICU koja bi se trebala održati u ožujku 2011. godine tema bude ULOGA UPRAVITELJA U POVEZIVANJU ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA, na kojoj bi bili pozvani i cijenjeni predavači gđa Ana Marija Končić i g. Damir Kontrec.

**Ad\_3.** Aktualnosti iz rada upravitelja – podnesci i odnosi među upraviteljima. Na sjednici su iznesene slijedeće informacije i vođena rasprava:

- Kolega Andrej Gregorec dao je kratku informaciju s održane 3. konferencije dimnjačara na kojoj su više bili sponzori/dobavljača. Prezentirana je Udruga UPRAVITELJ i posebno naglašeno da je dimnjak zajednički dio zgrade i da se svaki radovi na dimnjaku moraju javiti upravitelju. Nadalje, JLS sa svojim odlukama i velikim brojem koncesija čine šarekolikost rješavanja ove materije. Komunalni redari bi trebali kontrolirati izvršene radove (npr. tako je u Karlovcu, dok u nekim drugim gradovima kontolu ne rade upravitelji), s tenzijama da se radovi plaćaju iz pričuve. Bitno bi bilo da je upravitelj u komisiji za dobivanje koncesija i da se kontrolira kao i svi drugi dobavljači/izvođači. Tu treba da i predstavnik suvlasnika kontrolira izvršene radove.
- Novi Ovršni zakon (NN /10), koji sadrži određene novine (sudski ovršitelji - 'utjerivači dugova'), s prelaznim periodom za primenu od jedne godine. Očekuje se priprema i objava podzakonskih akata (komorsko organiziranje, 5 godina prakse dipl.oec i dr.). Biti će upitno da li će u praksi biti efikasnije jer je do sada bio sud ovršitelj, tako da će biti upitna jer je sudska odluka bila ozbiljnija, što ne znači da je i naplata bila efikasnija. Ova tema bi trebala biti i jedna od tema za proljetno savjetovanje.
- U međuvremenu održana je i sjednica Vijeća u HGK, na kojoj su razmatrane određene teme iz rada upravitelja. Osnovana je Komisija za pripremu procesa licenciranja za obavljanje djelatnosti upravljanja.

- Stalni upiti s terena i sve više od strane medija. Tako je i Radio Sljeme postavilo više pitanja (odluke o kućnom redu, obvezi plaćanja pričuve i dr.). Obveze čišćenja od snjega su uz solidarnu odgovornost za sve suvlasnike.
- Novi Dani d.o.o. iznjeli su primjer traženja HYPO banke da predstavnici dostave svoje OIB-a radi sređivanja podataka, a zapravo predstavnik je time doveden u neugodnu poziciju da mora Poreznoj upravi dokazivati da prometi po žr zgrade uz njegov OIB nisu njegovi već od zgrade (koja za sada još nema pravni status, odnosno uz otvaranje žr '35' sa jednim ili više pojedinačnih supotpisnika). Banka je odustala od daljnjeg traženja.
- Novosti u platnom prometu od 01.01.2010. godine biti će jedan žiro račun za sve (kunske i devizne žr). Nadalje, provođenje ovrha preko FINA je također novost koja bi trebala poboljšati likvidnost i spriječiti 'bježanje' od obveza otvaranjem više žr i novig tvrtki.
- Brunata je podnjela određeni podnesak Ministarstvu gospodarstva, rad i poduzetništva, Upravi za energetiku vezano uz obračun topline vezano za Pravilnik o načinu obračuna i raspodjele za isporučenu toplinsku energiju (NN 139/08). Osnova njihovog podneska jest u tome da navode nelogičnost hrvatskih propisa da se u praksi destimulira savjesno i štedljivo trošenje topline. Sa stanovišta upravitelja Brunata je napravila jedan određen nered kod suvlasnika (primjer SI.Brod) kojima je i za zgrade bez sredstava na pričuvi sugerirala da će se troškovi razdjelnika isfinancirati iz pričuve.
- Naplata članarina i sponzorskih ugovora je i dalje sporna te se treba nastojati naplatiti odnosno brisati iz članstva sve oni koji ne plaćaju ili ne sudjeluju u radu Udruge (SISAK-STAN).

**Ad\_4.** Pripreme za proljetno Savjetovanje koje će se održati u Vodicama u razdoblju 19.-21.2010 su u tijeku. Nakon uvodnog predstavljanja ponude i cijene hotela, za održavanja Savjetovanja jednoglasno je izabran hotel Olympia. Domaćini proljetnog Savjetovanja su ZADAR-STAN d.o.o. i BIRO STAN-UPRAVLJANJE d.o.o. koji su se već kao dobri domaćini iskazali u odabiru hotela. Pristupa se daljnjim organizacijskim pripremama, prikupljanju tema i pripreme Programa rada, koji će biti prezentiran na sljedećoj sjednici Upravnog odbora, a proveden od strane stručnih službi.

**Ad\_5.** U provedenom postupku prijema novih članova u redovito članstvo Udruge razmotrena je pristigla prijavnica upravitelja Lind-Grad d.o.o. te druga potrebna dokumentacija, potencijalni član Udruge se ujedno predstavio, Upravni odbor uvrstio je Lind-Grad d.o.o. među kandidate za prijem, a o konačnom prijemu u članstvo Udruge odlučivat će se na idućoj sjednici Upravnog odbora. Ostala tri kandidata (Draž d.o.o. Innesta Projekti d.o.o. Megrad Objekti d.o.o.) nisu dostavili potrebne obrasce za upotpunjavanje pristupne dokumentacije. Potencijalni članovi Udruge bit će u razdoblju do iduće sjednice Upravnog

odbora kontaktirani, u slučaju da do tada ne ispune tražene zahtjeve i ne dostave potrebnu dokumentaciju bit će izbrisani iz kandidature za članstvo u Udruzi.

**Ad\_6.** Pod razno:

- Održana je rasprava na prijedlog člana stručnog Odbora za informiranje Marka Končara koji je u svom izlaganju naglasio potrebu za većim informiranjem javnosti kroz elektroničke i tiskane medije. Ostali članovi Upravnog odbora složili su se s inicijativom te je naloženo stručnom Odboru za informiranje da pripremi pisane prijedloge za iduću sjednicu Upravnog odbora.
- Pokrenuta je i pitanje naknade članovima Upravnog odbora i ostalih Stručnih tijela Udruge za uloženo vrijeme i trud u pripremi i izradi materijala te odgovorima na pitanja za ostale članice Udruge i medije. Za iduću sjednicu Upravnog odbora bit će predložene naknade za obavljanje određenih poslova.

Na kraju sjednice svi nazočni su još jednom upućeni na korištenje web stranica Udruge (**[www.udruga-upravitelj.hr](http://www.udruga-upravitelj.hr)**) **na kojima se nalaze sve bitne informacije za članove Udruge UPRAVITELJ, putem koje će se mogli davati i prijedlozi za teme budućih savjetovanja i radionica, kao i aktivnosti prema sponzorima.**

Slijedeća 68. sjednica Upravnog odbora održat će se u Zagrebu u utorak, 15. ožujka 2011. godine s početkom u 11:00 sati.