

Broj: **162-02/2011**  
Zagreb, 20.03.2012.

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

### **sa 73. sjednice Upravnog odbora Udruge UPRAVITELJ održane 13. ožujka 2012. godine u Zagrebu**

Nazočni: Predsjednik Udruge Tomislav Štimac, Predsjednik Upravnog odbora Marko Vučko i članovi UO: Andrej Gregorec, Antun Bogović, Željko Vukojević, Brankica Dejanović, Dolores Bučić, Dolores Sorić, te koordinatori i članovi stručnih odbora, organizacijskog odbora i ostali gosti: Marija Sesler, Tomislav Kani, Katica Burian, Rade Ignjatović, Jadranka Prajak, Ante Rušev i Genanij Sutlović.

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

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

1. Usvajanje zapisnika sa 72. sjednice Upravnog odbora
2. Aktualnosti iz rada upravitelja i Udruge UPRAVITELJ
3. Razmatranje financijskih izvještaja za 2011. i planovi za 2013. godinu
4. Pripreme za proljetno *Savjetovanje upravitelja nekretninama, Rabac-Labin 2012.*
5. Prijem novih članova
6. R a z n o

Predloženi Dnevni red jednoglasno je usvojen.

Zaključci sa 73. sjednice (rezime – skraćeni):

**Ad\_1.** Jednoglasno je prihvaćen zapisnik sa 72. sjednice Upravnog odbora.

**Ad\_2.** Od aktualnih pitanja i informacija razmatrana su goruća pitanja oko upravljanja i rada pojedinih upravitelja koji svojim djelovanjem nanose velike štete radu upravitelja, kao i određene zakonske novosti koje imaju utjecaja na poslovanje upravitelja:

- Zadnji događaji s upraviteljima nanose velike štete upraviteljskoj djelatnosti, što se osjeća i kroz medijske natpise i česte osude upravitelja bez obzira što najveći broj upravitelja korektno posluje i s pažnjom dobrog gospodara s imovinom suvlasnika.
- Otežana poslovanja i stečajevi pojedinih banka (CREDO i dr.), kod koji su upravitelji imali poslovanje zgrada sa značajnim financijskim depozitima, predstavljaju dodatnu opasnost za poslovanje upravitelja ali i traže maksimalnu organiziranost upravitelja i njihovu sposobnost da svoje poslovanje sa spornom bankom prikažu unazad i po više mjeseci kako bi se dobili podaci za refundiranje sredstava preko 'Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka'.
- Trošanje sredstava zajedničke pričuve i njihovo namjensko trošenje sve je više pod povećalom suvlasnika i inspeksijskih službi. Naime, sporna je naplata troškova za čišćenje kao i niz drugih ako nema dovoljno potpisa suvlasnika, odnosno suvlasnik kada ne plaća pričuvu i ulazi se u spor tada mogu biti sporni troškovi čistačice. Ukoliko je međuvlasničkim ugovorom i godišnjim programom upravljanja zgradom definirano dvojbena trošenje sredstva zajedničke pričuve, ostaje velika odgovornost upravitelja

da suvlasnicke upozori na zakonske obveze u kontekstu ispravnog trošenja sredstava zajedničke pričuve. U takvim dvojbenim i spornim situacijama za upravitelja je najbolje da upozori predstavnika i suvlasnike zgrade (pisanim putem), '...da on smatra da se takve isplate ne smiju vršiti na teret zajedničke pričuve ali da će poštivati odluku suvlasnika'.

- Nove zakonske definicije visine PDV-a (od 01.03.2012. godine uz stopu od 25%), izmjena poreza na dohodat i doprinose, izmjena pravilnika o energetskej certifikaciji zgrada (NN 135/11), izmjena i dopuna odluka o otvaranju transakcijskih računa (NN 135/11) i niz drugih promjena traže od upravitelja stalno praćenje i prilagodbe svojeg poslovanja. Nadalje, najavljene su i promjene obrazaca u platnom prometu (HUB3 i HUB3a), te uvođenje IBAN konsturkcije računa u nacionalnom platnom prometu, kao i uvođenje novih formata datoteka za skupna plaćanja i izvatke po transakcijskim računima.

- Akcija 'Konzultacijama do više znanja' dobro je prihvaćena od članova Udruge i u protekla dva mjeseca (siječanj i veljaču 2012. godine), te pokazuje da je bilo 13 konzultacija. Gotovo sva pitanja su pravne naravi. Ovim putem još jednom se želi potaći i druge kolege da se uključe u akciju dajući svoje znanje uz definiranu naknadu, a isto tako i članove Udruge da koriste ovu mogućnost koja je zapravo bez ikakvog dodatnog troška za njih same (financira se iz članarine i ostalih prihoda Udruge).

- Problematika povezivanja ZK i KPU, nastavno na održanu radionicu u Slavanskom Brodu (11/2011), pobuđuje interes jednog broja upravitelja koji ukazuju na velike probleme i nezainteresiranost pojedinih Zemljišnoknjižnih odjela za rješavanje podnesenih zahtjeva za povezivanje s obzirom na zakonski rok od 31.12.2012. godine. U tom cilju Udruga je pokrenula prikupljanje potrebnih informacija pute UPITNIKA na koji je do zadanog roka 20.03.2012. godine dostavilo 18 upravitelja. Analiza UPITNIKA biti će dostavljena do kraja ožujka Stručnom odboru za pravo koji će u suradnji sa suradnicima predložiti daljnje aktivnosti (pripremu i održavanje posebne pravne radionice, obradu teme na Savjetovanju i dr.).

**Ad\_3.** Financijsko poslovanje Udruge u 2011. godini bilo je na prihodnoj strani 313.673 kn (plan 285.000 kn) i na rashodnoj strani 307.954 kn (plan 285.000 kn), tako da je na kraju ostalo pozitivni saldo od 5.719 kn (Rekapitulacija i izvještaji u prilogu). Financijski izvještaji za poslovnu 2011. godinu pripremljeni su i od stručnih službi na vrijeme predani nadležnim institucijama, te jednoglasno prihvaćenina ovoj sjednici od strane Upravnog odbora.

Plan prihoda i rashoda za 2013. godinu je na razini 316.000 kn i isti je jednoglasno usvojen s time da će Upravni odbor s ovakvim prijedlogom financijskog plana za 2013. godinu ići na Skupštinu Udruge, 24. svibnja 2012. godine.

**Ad\_4.** Pripreme za proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama, Rabac-Labin 2012. nastavljaju se u hotelu BELLEVUE i ALBONA tvrtke VALAMAR u Rabcu, prema planiranoj dinamici. Organizacija smještaja i slobodnih sadržaja ide preko turističke agencije RTA d.o.o. iz Zagreba. Otvorene su prijave na web stranicama [www.rta.hr](http://www.rta.hr) i Udruge [www.udruga-upravitelj.hr](http://www.udruga-upravitelj.hr), te su poslani svi obrasci za prijave svim članovima Udruge UPRAVITELJ (do dana pisanja zapisnika pristiglo je već 20-tak prijava za Savjetovanje).

Nositelji pripreme stručnih tema i radionica na Savjetovanju biti će koordinatori stručnih odbora (Dejanović, Štimac, Burian i Sesler), a ostala organizacijska pitanja idu preko Org. stučnih službi Udruge. Napominjemo da su već definirane pravne teme (predavači: Kačer, Kontrec, Končić, Dejanović). Za tehničke teme dani su okviri (certificiranje zgrada, protupožarna zaštita), kao i za financijske teme (EU fondovi u funkciji energetske

učinkovitosti, novi propisi i porezi). Informacijske teme su vezane za uredsko poslovanje, izvještavanje suvlasnika, jedinstvene uplatnice i učinkovitu naplatu.

Odaziv sponzora za ovogodišnje Savjetovanje je odličan tako da su, dva mjeseca prije održavanja Savjetovanja, popunjeni svi termini za prezentacije na plenarnom dijelu. Ostaju mogućnosti sudjelovanja sponzora samo u kategorijama 5, 6 i 7 (od 3.000 do 1.000 kn).

**Ad\_5.** U provedenom postupku prijema novih članova u redovito članstvo Udruge razmatrana je pristupnica upravitelja STANAR obrt za održavanje upravljanje zgradama, vl. Ivana Popović iz Vinkovca, te jednoglasno zaključeno da se prima u redovito članstvo Udruge 1. kategorije i s 1 glasom na Skupštini.

Ostali kandidati koji su od ranije dostavili svoje pristupnice skinuti su sa popisa kandidata za prijem zbog nezainteresiranosti, nedostizanja minimalnog broja prostora na upravljanju ili zbog samostalnog odustajanja i to: INNESTA PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, AMBIJENTI d.o.o. iz Čakovca, te KAUDI-STAN d.o.o. iz Šibenika.

Zbog neplaćanja članarine iz članstva je potvrđeno brisanje upravitelja STANOING d.o.o. s 31.12.2011. godine, dok je upravitelju TIM2000 iz Poreča na pismeni zajtjevjednoglasno odobreno jednogodišnje zamrzavanje članarine.

Svi ostali dužnici upozoreni su na neplaćanja, te u slučaju nepodmirenja dugova biti će brisani iz članstva Udruge.

**Ad\_6.** Pod točkom Razno sudionici sjednice još jednom su pozvani da se aktivno uključe u prikupljanje podataka putem UPITNIKA za povezivanje ZK i KPU, te u pripremu i realizaciju Savjetovanja upravitelja nekretninama Rabac-Labin 2012.

Objavljena nova publikacija – priručnik GSKG '**Upravljanje zgradama**' i skoro izlaženje slične publikacije od Inkasatora, pobudili su značajni interes upravitelja, te će biti još jednom prezentirane na predstojećem Savjetovanju.

Slijedeća 74. sjednica Upravnog odbora održat će se u srijedu, 23. svibnja 2012. godine u Rabcu.