

Broj: **169-041/2013**
Zagreb, 28. veljače 2013.

Z A P I S N I K

sa 78. sjednice Upravnog odbora Udruge UPRAVITELJ
održane u utorak, 26. veljače 2013. godine u Zagrebu (GSKG)

Nazočni: Predsjednik Udruge Tomislav Štimac, Predsjednik Upravnog odbora Marko Vučko i članovi UO: Andrej Gregorec (uz Igor Gregurec), Antun Bogović, Brankica Dejanović, Dolores Bučić, Dolores Sorić, Darian Rudan (po punomoći Krešo Čačija i Mario Bugarić), Željko Dadić, Konsuelo Končić, koordinatori i članovi stručnih i org.odborna: Marija Sesler, Tomislav Kani, Rade Ignjatović, Franka Troskot (BOŠANA d.o.o. Biograd), te gosti Nada Matić (GSKG) i Nikola Rogoz (direktor INKASATORA d.o.o. Karlovac).

Sjednica je započela u 11:00 sati u sjedištu Udruge, te završila oko 13:00 sati radni dio i zajednički radni ručak oko 15 sati.

D N E V N I R E D

- 1.Usvajanje zapisnika sa 77. sjednice Upravnog odbora
- 2.Aktualnosti iz rada upravitelja i Udruge UPRAVITELJ
- 3.Financijski izvještaj za 2012. godinu i plan za 2014. godinu
- 4.Razmatranje mandata članova Upravnog i stručnih odbora
- 5.Pripreme za godišnju Skupštinu i proljetno 'Savjetovanje upravitelja nekretninama Biograd 2013' – definiranje tema i predavača
- 6.Prijem novih članova
- 7.R a z n o

Predloženi Dnevni red jednoglasno je usvojen.

Zaključci sa 78. sjednice (rezime – skraćeni):

Ad_1. Jednoglasno je prihvaćen zapisnik sa 77. sjednice Upravnog odbora.

Ad_2. Analiza jesenjeg susreta i aktualnosti iz rada upravitelja i Udruge razmatrana su kroz slijedeća pitanja i dane informacije:

- Dan je kratki osvrt na nacrt novog Zakona o udrugama koji je sadržan u materijalima za sjednicu. Analizirajući navedeni nacrt Zakona ne očekujemo bitne promjene niti izmjene naših temeljnih akata (Statuta) osim očekivano drugačijeg vođenja knjigovodstva Udruge i sustava planiranja.
- Grada Zagreb je pozvao sve upravitelje u Zagrebu da dostave određene podatke vezano za novi izgled pločica za označavanje naziva ulica i trgova, kao i kućnih brojeva. Osnova za predmetni adresni model je Registar Prostornih Jedinica (RPJ) koji je u nadležnosti DGU.
- Protupožarna problematika i ukazivanje NOVIH DANA d.o.o. vezano za hidrante, kao i drugi protupožarni problemi ukazuju na potrebu obrade ovih tema (bilo bi dobro dobiti kompetentnog predavača iz MUP-a). Često je upravitelj odgovoran (tu su i iskustva iz LABIN STAN gdje upravitelje

obvezuju na niz mjera). No, suprotno od tih iskustava je primjer iz Sl.Broda gdje je MUP rekao da upravitelj nije odgovoran (usvojena žalba ĐURO ĐAKOVIĆ STANA d.o.o. iz Sl.Broda u provedbi postupka nakon ovršnog rješenja).

- *Panik rasvjeta* i za zgrade koje je nemaju, nije samo upitna ispravnost, gdje ona postoji, već zakonodavac nameće potrebu za sve zgrade, pri čemu je za upravitelje veliko pitanje i problem - *kako održavati nešto čega nema u zgradi?*

- Na poziv Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za prvo nacionalno savjetovanje *CROSKILLS – osposobljavanje građevinskih radnika u energetske učinkovitosti*, prijavila se gđa Nada Matić iz GSKG, te Rade Ignjatović iz Udruge UPRAVITELJ. Po prikupljanju ostalih informacija na ovu temu iste će biti stavljene na web stranice Udruge za tjedan dana nakon održavanja savjetovanja.

- Na temu energetske učinkovitosti iznesene su informacije s održanih savjetovanja (FILIPOVIĆ poslovno savjetovanje), kao i iskustva upravitelja vezano za dobivanje *Darovnice* i potpore EIB-a (pozitivno iskustvo LABIN STAN d.o.o. za jednu zgradu gdje se zadužuje zgrada po modelu PBZ-a). Istaknuto je da HBOR ima drugačiju ulogu (kao državna banka bez poslovnica i operativnog opsluživanja klijenata, koja daje bankovne okvire financiranja projekata), pa zapravo svi plasmani idu preko poslovnih banaka. Ovisno o efektu ušteta maksimalna darovnica ide do 15% ovisno kako EIB konzultanti procjene efikasnost i učinke izvršenih zahvata.

- Na temu kandidiranja predpristupnih projekata i cijeloj problematici mogućnosti korištenja sredstava iz EU fondova (predpristupni do 30.6.2013., te nakon toga datuma strukturni i kohezijski fondovi), zanimljivo izlaganje i informacije dao je g. Nikola Rogoz direktor INKASATORA d.o.o. Ukazao je da kod svih projekata osnovni zahtjev je vlasnički list sređenog stanja 1/1. Za predpristupne fondove upravitelji nisu imali mogućnost kandidiranja. Za strukturne i kohezijske fondove projekte mogu pokretati regionalne razvojne agencije uz potrebno osiguranje sredstava za učešće. Naravno i ovdje je preduvjet čisti vlasnički list 1/1. Iz svega proizlazi da je priča dosta zatvorena za upravitelje, pa proizlazi da je trenutno zanimljivija (certifikatorima) tržišna utakmica za certifikate zgrada s kojima se očekuje značajno trgovanje (jer bez certifikata nekretnine ne mogu ići u promet niti biti iznajmljene). Problematika certificiranja zgrada je izuzetno aktualna i sve više dolaze suvlasnici pitati upravitelje da li njihova zgrada ima certifikat, tako da se i ovom pitanju treba posvetiti jedna tema na predstojećem Savjetovanju. Zaključeno je da se na ovu temu angažira gđa Željka Hrs Borković iz PLANETARIS d.o.o.

- Pravilnik HGK Udruženja upravitelja zgradama je negativno ocjenjen i na isti su dane bitne primjedbe, te po g. Štimcu nije spreman za usvajanje. Pozvani su i ostali članovi, a posebno članovi Vijeća, da daju konstruktivne primjedbe. Ponovno je iznesena primjedba na rad HGK i istaknuto da ta institucija nema nikakvu aktivnost niti korisno djelovanje za upravitelje, te se takav rad ne smije podržati od članova naše Udruge. Za poticanje kvalitetnijeg rada i davanje kvalitetnih kritika HGK, potrebna je izraženija aktivnost samih članova naše Udruge.

Ad_3. Financijski izvještaj za 2012. godinu u visini 343.114 kn na prihodovnoj i 342.952 kn na rashodovnoj strani, te prijedlog Financijskog plana za 2014. godinu u visini 335.000 kn na prihodovnoj i isto toliko na rashodovnoj strani, jednoglasno su usvojeni. Podsjećamo da je lani na Skupštini usvojen financijski plan za 2013. godinu na razini od 316.000 kn.

Ad_4. Od razmatranih mandata članova Upravnog odbora i stručnih odbora razmatrani su postojeći prijedlozi i još jednom pozvani zainteresirani upravitelji (posebno iz Slavonske regije i Istarsko-Primorske) da izaberu svoje kandidate koji će zamjeniti članove kojima ističu mandati. Ujedno, potvrđena je kandidatura KANY d.o.o. za zamjenu LABIN-STAN d.o.o. u Upravnom odboru što će se na proljetnoj Skupštini predložiti.

Za ostale izmjene i dopune odnosno proširenja članova stručnih odbora zaključeno je da se prijedlozi primaju do slijedeće sjednice Upravnog odbora.

Ad_5. Nastavljaju se pripreme za proljetno 'Savjetovanje upravitelja nekretninama Biograd 2013', pri čemu je pri kraju i definiranje stručnih tema uz zaduženja (zadnje verzije Programa rada biti će ažurno objavljivane na web stranicama Udruge):

- a) Odbora za tehniku – definiranje teme i predavača za protupožarnu problematiku (poželjno predstavnik MUP-a), te teme vezano za fasade odnosno pročelja. Ova tema je posebno zanimljiva za RIJEKA STAN d.o.o. kao i druge upravitelje.
- b) Odbora za pravo – pokušaj dobivanja atraktivnog predavača iz kruga autora Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- c) Od pravne teme bitne se novine očekuju od novog Pravilnika o povezivanju ZK i KPU uz iskazanu bojazan da je u sadašnjem prijedlogu Pravilnika stavljeno dosta obveza upravitelju. Unatoč iskazanoj sumnji da su nove izmjene usmjerene protiv upravitelja, članica Radnog tima gđa Dejanović istakla je da su dosta uvažene primjedbe i prijedlozi upravitelja. Naravno, bitna promjena je sa strane mogućnosti naplate upraviteljske usluge koje sada mogu upravitelji naplatiti.
- d) Za Zbornik radova važno je da svi koji imaju zanimljive materijale dostave kako bi se isti uključili u dio koji se zove: IZ PRAKSE UPRAVITELJA (18).

Nazočnima su iznesena zapažanja s obilaska lokaliteta i samog hotela ADRIA u Biogradu u organizaciji RTA turističke agencije, kao i fakultativnog sadržaja (3) – izlet autobusom u Polači u petak navečer (pokrovitelj zajedničke večere sa degustacijom vina je Grad Biograd), te u subotu izlet brodom na Pašman.

Iz svih dosadašnjih pripremnih radnji, iskazane spremnosti Grada Biograda na čelu s gradonačelnikom Ivanom Knezom, očekivano pokroviteljstvo Zadarske županije i jednog ministarstva, očekuje se još jedno dobro i uspješno savjetovanje.

Na kraju, za što bolje organiziranje Savjetovanja dovršeno je i pregovaranje s više sponzora, pri čemu je ostalo još samo par mjesta za manje sponzore (bez prezentacija u dvorani).

Ad_6. U provedenom postupku prijema novih članova nije bilo kandidata.

Ad_7. Pod razno nije bilo posebne diskusije.

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

Slijedeća 79. sjednica Upravnog odbora održat će se u srijedu, 24. travnja 2013. godine u hotelu ADRIA u Biogradu na Moru.