

Broj: **187-03/2015**
Zagreb, 13. ožujka 2015.

Z A P I S N I K

sa 88. sjednice Upravnog odbora Udruge UPRAVITELJ održane u utorak, 24. veljače 2015. godine u Zagrebu

Nazočni: Predsjednik Udruge Tomislav Štimac, Predsjednik Upravnog odbora Marko Vučko, članovi UO: Rajko Turk, Tomislav Kani, Brankica Dejanović, Ivana Popović, Bojan Bodražić (po punomoći Krešo Čačija), koordinatori i članovi stručnih i org.odborna, Marija Sesler, Katica Burian, Rade Ignjatović, te gosti: Nikola Rogoz, Andreja Barberić, Dražen Pomper i Damir Valec.

Za izostanak su se ispričali g. Marko Šundov iz STANO-UPRAVE d.o.o. iz Splita, gđa Andrea Matić Mance iz RUMAT d.o.o. iz Rijeke, te Genanij Sutlović iz SG TANKER d.o.o. iz Zadra.

Sjednica je započela u 12:00 sati, te završila oko 14:00 sati.

D N E V N I R E D

- 1.Usvajanje zapisnika sa 87. sjednice Upravnog odbora
- 2.Aktualnosti iz rada upravitelja – posebno energetska obnova zgrada
- 3.Priprema novog Statuta UDRUGE i redovite godišnje Skupštine, te financijskog plana za 2016. godinu
- 4.Pripreme proljetnog Savjetovanja upravitelja nekretninama, Brač 2015.
- 5.Početak priprema za jesenji skup upravitelja – Karlovac 2015.
- 6.Prijem novih članova
- 7.R a z n o

Predloženi Dnevni red jednoglasno je usvojen.

Zaključci sa 88. sjednice (rezime – skraćena verzija):

Ad_1. Jednoglasno je usvojen zapisnik sa 87. sjednice Upravnog odbora.

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

- Kao gosti 88. sjednice kolege iz ALLIANZ-a su istakli prijedlog da se razmotre i drugi oblici pokrića rizika (osiguranje urednosti otplate kredita, poplava kada je ili nije proglašena elementarna nepogoda, osiguranje garancije izvođača radova, rizik odrona zemlje, i dr.). O navedenim pitanjima osiguravatelj će iznijeti svoje viđenje kroz odgovarajuću prezentaciju na Savjetovanju na Braču.
- Analizirani su tekući natječaj i javni pozivi vezano za energetska obnova višestambenih zgrada, kao i sufinanciranje energetskih certifikata i projektne dokumentacije. Rezultati natječaja biti će prezentirani i na predstojećem Savjetovanju. U tom cilju održan je i okrugli stol u FZOEU kao i regionalne radionice u organizaciji Fonda, a među njima prvi ciklus edukacije održan je u Osijeku na kojoj je prisustvovalo više upravitelja i veći broj predstavnika zgrada. Nadalje, na terenu se osjeća jedna neujednačenost kvalitete pripreme dokumentacije pogotovo od strane projekatana, tako da će sigurno od toga ovisiti i uspjesi na natječajima. Puno ima problema oko ugradnje razdjelnika koje se odnosi samo na mini toplane, znači na CTS (centralne toplinske sustave), a ZTS (zajedničke toplinske sustave), zbog greške u objavljenom

natječaju nije predviđeno sudjelovanje što se očekuje za ispraviti u slijedećim natječajima. Na primjeru INKASATORA ističe se značajno povećanje kandidiranja zgrada, a rezultat je i kvalitetnije odrade u Fondu, kao i sazrijevanja upravitelja. Tu je i otvoreno pitanje sufinanciranja JLS za neku od mjera, pa i mogućeg preklapanja termina i mogućeg participiranja sa dvije strane (od JLS i preko Fonda).

Ad_3. Pripremljen je prijedlog novog Statuta UDRUGE UPRAVITELJ i to u tri varijante po ključnim kriterijima veličine upravitelja i broja glasova na Skupštini, a time i odnosa za plaćanje članarine. Pripremljena su i na Upravnom odboru analizirana tri prijedloga: A - je kao dosadašnji tj upravitelji su svrstani u 4 kategorije; B – prijedlog sadrži 5 kategorija, a u C – prijedlogu sadržano je 6 kategorija. Nakon analize prihvaćena je B varijanta s 5 kategorija upravitelja, gdje bi se za prvu kategoriju spustila donja granica veličine upravitelja sa 500 na 400 prostora na upravljanju (sa 25 bodova), što bi uz sadašnju vrijednost boda od 6 kuna, mjesečna članarina iznosila 150 kn. Na ovaj način UDRUGA bi se 'otvorila' i za još manje upravitelje. Osnovno mišljenje Upravnog odbora je da malim upraviteljima treba znatno pomoći u radu i da je za to sasvim primjerena članarina od 150 kuna (primjer zadnje verzije Statuta već je dostavljen svim članovima UDRUGE). Nadalje, kategorija upravitelja od 3-5.000 odnosno 6.000 jedinica prostora na upravljanju pokazala se kao najveći korisnici usluga Udruge i za njih se drži opravdanim povećanje broja bodova, a time i članarine sa 150 na 300 kn mjesečno.

Financijski plan za 2016. godinu kao varijanta A pripremljen je u visini 345.000 kn na prihodovnoj i rashodovnoj strani, koji je kao takav jednoglasno prihvaćen uz napomenu da će biti ažuriran s obzirom na broj članova i kao varijanta B u slučaju kada se usvoji novi Statut UDRUGE.

Ad_4. Za proljetno Savjetovanje u Supetru na Braču izvršene su potrebne pripreme i dan okvirni Program rada ver 1.7 sa deset tema. Uz odličan interes sponzora sva su očekivanja da će ovogodišnje Savjetovanje ispuniti očekivanja i biti još jednom glavni upraviteljski događaj godine. Posebno se istakla potreba obrade i novih tema s novim predavačima, kao što je tema odgovornosti upravitelja i predstavnika za uredno vraćanje kredita. Pored sudjelovanja banke kreditora svakako treba imati stručno mišljenje odvjetničkog ureda.

Za stručne radionice zaduženi su koordinatori uz napomenu da je ove godine uvažen zahtjev više upravitelja da se ne održavaju Pravna i Tehnička radionica u isto vrijeme. Prijedlog je usvojen i povećano je vrijeme na 80 minuta za radionice.

Obrasci prijave i sva druga potrebna objašnjenja i sadržaj za Savjetovanje biti će uskoro dani na web stranicama UDRUGE, kao i slanje direktno na mail adrese, te u zadnjem koraku i slanje poštom uz objavu u dnevnom tisku JUTARNJI LIST i SLOBODNA DALMACIJA u subotu prije Uskrsa.

Pojačani interes sponzora zahtjeva i određena ograničenja u nastupima i prezentacijama. Ove godine imamo 12 prezentacija sponzora što čini oko ¼ ukupnog vremena predviđenog za izlaganja u plenarnom radu i po radionicama na Savjetovanju. Tako, rezimirajući vremena imamo: deset plenarnih tema s ukupnim trajanjem od 190 minuta ili 40%, radionice traju 160 minuta ili 35% i prezentacije sponzora trajat će 120 minuta ili 25% od sveukupnog vremena.

Ad_5. Za jesenji skup upravitelja 2015. godine u Karlovcu domaćin skupa biti će INKASATOR d.o.o. iz Karlovca, s time što bi provjerena hotelska kuća SVRAKOVČIĆ bila domaćin skupa po pitanju paketa smještaja i sadržaja. Ostale informacije biti će pripremane i dane na slijedećim sjednicama Upravnog odbora.

Ad._6. Za prijem članova analizirana je PRISTUPNICA kandidata ICG d.o.o. iz Čakovca. Jednoglasno je zaključenoda se ICG prima u redovito članstvo prve kategorije. Ujedno, kandidat je iskazao spremnost za plaćanje jamstva za redovitost plaćanja članarine u visini tri mjesečne članarine tj. 450 kn.

Ad._7. Pod razno koordinatorica stručnog odbora za Informiranje gđa Marija Sesler iz GSKG iznijela je svoje osobne dojmove vezano za nelojalnu konkurenciju od strane drugih upravitelja, pa čak i od strane članova UDRUGE.

Napomenuto je da se na danas održanoj sjednici Vijeća Udruženja upravljanja zgradama pri HGK, održanoj u prostorima UDRUGE prije 88. sjednice Upravnog odbora, na kojoj su izabrani članovi Arbitražne komisije pri HGK u sastavu: Antun Bogović, Zlatko Vlašić i Brankica Dejanović kao predsjednica Arbitražne komisije. Navedeno ostavlja otvorenu mogućnost da se toj Komisiji mogu podnositi pritužbe na nekorektni rad upravitelja. Komisija će provoditi postupak mirenja, a ukoliko isti ne uspije predmet će se dalje prosljeđivati na Sud časti pri HKG.

Slijedeća, 89. sjednica Upravnog odbora održat će se 22. travnja 2015. godine u Supetru na Braču.