



Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **314-1 /2022**
Zagreb, 09.12.2022.

Z A P I S N I K

sa 130. sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ održane 05. listopada 2022. godine u restoranu Batak grill, Remetinečka cesta 14

Nazočni:

- Predsjednica UO gđa Andrea Markešić
- Članovi UO: g. Goran Pereša, g. Tomislav Didović, g. Damir Valec, g. Tomislav Štimac, g. Ivan Visković, gđa Brankica Dejanović, g. Toni Šoljan, g. Branimir Mileta (uz punomoć g. Krešimira Novoselića), gđa Nevenka Škoro, g. Dražen Pomper, g. Milan Raič
- Koordinator i članovi stručnih i organizacijskih odbora: gđa Andreja Berberić, g. Tomislav Kani, gđa Gordana Vlahović, , g. Rade Ignjatović, g. Marko Ignjatović, g. Vedran Vukobrat i gđa Gabrijela Brnjac

Sjednici nisu nazočili: g. Joško Šupe, predsjednik UDRUGE i g. Natko Ivković, STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o., Zadar

Sjednica je započela u 11:00 sati, a završila u 13:00 sati.

D N E V N I R E D

1. Usvajanje zapisnika sa 129. sjednice UO
2. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada)
3. Plan održavanja sjednica UO za 2023. godinu
4. Financijski izvještaji
5. Proletno Savjetovanje upravitelja nekretninama, Pula (teme – predavanja i paneli, organizacija)
6. Financijska radionica za upravitelje
7. Suradnja s Udrugama (HUDIZ, HUPFAS, HDU...)
8. ZGRADOnačelnik (edukacija Zgradonačelnika za predstavnike suvlasnika, suradnja za 2023. godinu)
9. Razno

Zaključci sa 129. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 129. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 129. sjednice Upravnog odbora.

Ad 2. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada)

Gđa Andrea Markešić izvijestila je da još uvijek nema novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada te da je na e-Savjetovanju objavljen Obrazac prethodne procjene za Zakon o upravljanju i održavanju zgrada. Udruga je 07.11.2022 u MPUGDI uputila dopis pod nazivom „Prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada“ u kojem je kratko navela svoje prijedloge, kao i očekivanja vezano uz sastanak Radne skupine za izradu prijedloga Zakona. Gđa Markešić je također navela da se telefonom čula s državnim tajnikom g. Uhlrom. Prema njenim riječima, g. Uhlir je vidio dopis Udruge te kazao da nema nikakvih novih informacija. G. Rade Ignjatović je bio na Konferenciji o trendovima razvoja tržišta nekretnina u RH, u organizaciji Filipović savjetovanja, na kojoj je državni tajnik Željko Uhlir imao predavanje na temu Pregled tržišta nekretnina u RH od 2017. do 2021. Prema riječima g. Ignjatovića, Konferencija je bila izuzetno zanimljiva, a govorilo se o: aplikaciji eNekretnine, trendu porasta cijena stanova, očekivanjima od prodaje poljoprivrednog zemljišta nakon ulaska RH u Schengen, problematici poreza na apartmane te porastu kamata.

Na sjednici je navedeno i kako se čini da Udruga stanara ima puno veći utjecaj na izradu Zakona – što je i normalno jer su suvlasnici masa i glasači, pa politika čini svoje. Tu se razvila ideja da krenemo u neku vrstu suradnje s Udrugom stanara. Dogovor je da se organizira sastanak na koji ćemo pozvati Udrugu stanara iz Rijeke, Udrugu predstavnika suvlasnika iz Zagreba i Zgradonačelnik. Sastanak bi trebalo realizirati tijekom siječnja 2023. godine. U ime Udruge na tom sastanku trebali bi sudjelovati Joško i Andrea. Raspravljalo se i o zakonima o upravljanju drugih država poput Srbije, Slovenije, Austrije.

Ad 3. Plan održavanja sjednica UO za 2023. godinu

Planirano je 5 sjednica UO

1. 14.02.2023. - ZOOM
2. 19.04.2023., u sklopu Proljetnog Savjetovanja Pula 2023
3. 04.07.2023. - ZOOM
4. U sklopu Jesenskog Skupa Upravitelja Karlovac 2023
5. 04.12.2023. - uživo

Ad 4. Financijski izvještaji

Gđa Gordana Vlahović prezentirala je financijske izvještaje. Realizacija plana ide jako dobro, prihodi su na 92 % ukupnog plana, rashodi su na 83% od plana. Otvorene stavke na dan 15.11. iznose 19.050,00 što je velik iznos jer su neposredno prije izrade izvještaja izdane fakture za članarinu za 11 i 12 mjesec. Trenutno stanje je puno povoljnije, s obzirom na to da je dio članstva platio članarinu te da prihod od članarine iznosi 7.450,00. Sve obveze prema dobavljačima su izvršene. Stanje na računu je u plusu i na 15.11.2022. godine iznosilo je 138.424,04 kn.

Ad 5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama

Gđa Gabrijela Brnjac izvijestila je da organizacija ide svojim tijekom. Do kraja godine trebali bismo imati cjelokupnu financijsku konstrukciju, koju će pripremiti EuroAsapTours. Već je trebala biti pripremljena s današnjim danom, no nažalost Dalibor iz agencije je imao nezgodu te se ispričao. Navedeno je kako smo prihvaćanjem ponude fiksirali cijene za savjetovanje te da je dobro što jesmo jer bi u sadašnjem trenutku bile puno više. Trenutno imamo jednu ponudu za bend u iznosu 18.000,00 kn (+ davanja). No, pribavit ćemo još ponuda. Savjetovanje će biti koncipirano u obliku panela od kojeg će jedan sigurno biti na temu novog Zakona, dok bi druga panel tema trebala biti Odnosi u stambenoj zajednici. Također, planiraju se i predavanja kao uvod u panel. Članovi UO trebaju na mail Udruge dostaviti prijedlog tema za proljetno savjetovanje do 14.02.2022.

Ad 6. Financijska radionica za upravitelje

Gđa. Gabrijela Brnjac je navela da je za 12.12. organizirana Financijska radionica i to putem aplikacije ZOOM. Umjesto za održavanje radionice uživo odlučilo se za opciju online, jer se analizom broja sudionika kroz godine utvrdilo da je veći broj sudionika kada je radionica online nego uživo

Ad 7. Suradnja s Udrugama (HUDIZ, HUPFAS, HDU....)

Početak studenog, točnije 7. i 8. studenog u hotelu Antunović smo bili panelisti na Konferenciji SEELIFT 2022. Na panel diskusiji o ugradnji dizala u višestambene zgrade u ime Udruge je sudjelovao g. Zlatko Vlašić, Zapad stan d.o.o. Odbor za tehniku na čelu s Tomislavom Kanijem u organizaciju tehničke radionice uključio je HUPFAS. Sljedeći korak je stupiti u kontakt s Udrugama stanara i vidjeti u kojem obliku bi mogli dogovoriti suradnju.

Ad 8. ZGRADONAČELNIK (edukacija Zgradonačelnika predstavnicima suvlasnika, suradnja za 2023. godinu)

Zgradonačelnik je članovima UO-a prezentirao kako bi izgledala edukacija za suvlasnike. Svi su se složili da je edukacija korisna i podržavaju je, no iznos se čini previsok

Kao prijedlog suradnje dobili smo dvije ponude - jedna ista kao i trenutni ugovor i druga s dodatnim opcijama. Prednost druge ponude je da nude opciju intervjua s upraviteljem te da potom oni pišu tekst. UO je skloniji drugoj ponudi, ali malo je preskupa. Stoga je zaključeno da se izvidi može li se cijena smanjiti.

Ad 9. Razno

Pod razno se pavela rasprava vezano za iskustva o prinudnoj upravi i o samoupravljanju. Samoupravljanje može super funkcionirati u novijim zgradama u kojima su dugo isti suvlasnici i dok im ne treba kredit, jer ga ne mogu dobiti povoljno kao zgrade koje imaju upravitelja. Neki upravitelji su se požalili da se naknada upravitelju nije mijenjala, a da inflacija raste. Monel d.o.o. predlaže da u ugovore ugrade klauzulu vezanu uz inflaciju (npr. ako inflacija pređe 3%, tada može korekcija naknade) te da tada neće biti zapreka za korekciju naknade

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Marko Ignjatović