



Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Broj: **413-1 /2023**
Zagreb, 27.12.2023.

Z A P I S N I K

sa 135. sjednice Upravnog odbora UDRUGE UPRAVITELJ održane 04. prosinca 2023. u restoranu Batak grill, Remetinečka cesta 14

Nazočni:

- Predsjednica UO: Andrea Markešić, GSKG, Zagreb
- Predsjednik UU: Joško Šupe, Biro stan upravljanje d.o.o., Šibenik i Zadar stan d.o.o., Zadar
- Članovi UO:
 - ✓ Goran Pereša, PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o., Pula
 - ✓ Tomislav Didović, KOMUNALAC POŽEGA d.o.o., Požega
 - ✓ Damir Valec, GOSPODARENJE STANOVIMA d.o.o., Donja Stubica
 - ✓ Ivan Visković, STANO-UPRAVA d.o.o., Split
 - ✓ Toni Šoljan, TEHNOPLAST d.o.o., Split
 - ✓ Dražen Pomper, MONEL d.o.o., Zagreb
 - ✓ Milan Raič, CORRIGO d.o.o., Makarska
- Koordinator i članovi stručnih i organizacijskih odbora:
 - ✓ Rade Ignjatović, tajnik Udruge
 - ✓ Tomislav Kani, KANY d.o.o., Pula
 - ✓ Gabrijela Brnjac, organizacijsko stručna služba UU, LIBUSOFT CICOM d.o.o.
 - ✓ Gordana Vlahović, LIBUSOFT CICOM d.o.o.
- Punomoć:
 - ✓ Tomislav Bilić, ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., Osijek – punomoć od Krešimir Novoselić
 - ✓ Tomislav Brebrić, GSG VELIKA GORICA d.o.o. - punomoć od Nevenka Škoro
 - ✓ Natko Ivković, STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o., Zadar - punomoć Tehnoplast d.o.o. (Toni Šoljan), Split
 - ✓ Tomislav Štimac, RIJEKA STAN d.o.o., Rijeka - punomoć GOSPODARENJE STANOVIMA d.o.o. (Damir Valec), Donja Stubica

Sjednici nisu nazočili: Brankica Dejanović, Andreja Berberić, Marko Ignjatović i Vedran Vukobrat

Sjednica je započela u 11:00 sati, a završila u 12:30 sati.

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 134. sjednice UO
2. Aktualnosti iz rada upravitelja (stanje novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada)
3. Plan održavanja sjednica UO za 2024. godinu
4. Financijski izvještaji
5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama, Korčula (prijedlog tema, paneli)
6. Radionice za upravitelje – financijska, tehnička, pravna
7. Članarine za upravitelje sa potresom pogođenih područja
8. Zgradonačelnik – suradnja za 2024. godinu
9. Razno

Zaključci sa 135. sjednice:

Ad 1. Usvajanje zapisnika sa 134. sjednice UO

Jednoglasno je usvojen Zapisnik sa 134. sjednice Upravnog odbora.

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

Andrea Markešić izjavila je da je u novinama izašao članak da novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada izlazi u prvom kvartalu 2024. godine, no Zakon još nije izašao na e-Savjetovanje jer se razmatra opcija kako u njega ugraditi sufinanciranje dizala. Pitanje je da li će se sve izmjene uspjeti ugraditi u prijedlog Zakona, sufinanciranje mora odobriti Ministarstvo financija i pitanje je hoće li se uopće tijekom 2024. godine uspjeti donijeti Zakon. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine svim Upraviteljima poslalo je cirkularno pismo svim upraviteljima u RH – zahtjev za dostavu podataka o zgradama i stanovima koje imaju na upravljanju a sve u svrhu pokretanja postupka izrade Nacionalnog plana stambene politike RH do 2030. godine i Akcijskog plana za razdoblje od 2023. do 2024. godine.

Ad 3. Plan održavanja sjednica UO za 2024. godinu

Predložen je slijedeći plan održavanja sjednica UO tijekom 2024. godine koji je jednoglasno usvojen

1. 13.02.2024. - ZOOM
2. 17.04.2024., u sklopu Proljetnog Savjetovanja Korčula 2024
3. 02.07.2024. - ZOOM
4. U sklopu Jesenskog Skupa Upravitelja Osijek 2024
5. 09.12.2024. – uživo (Batak Kajzerica)

Ad 4. Financijski izvještaji

Gordana Vlahović prezentirala je financijske izvještaje. Što se tiče otvorenih stavaka kupaca one su svedene na minimum osim jednog dužnika kojem je poslana opomena. Stambeni ZG i Gospodarenje stanovima napravili su preplatu te je naša želja da im se navedeni novci vrate i da sve bude čisto. Što se tiče realizacije plana, sve je u granicama očekivanog.

Kako nam je kroz godine ostalo viškova tijekom ove godine Udruga je na sebe preuzela više troška nego što smo planirali još u Makarskoj 2022. godine a i inflacija je učinila svoje tako da smo plan probili za cca. 8.000,00 €. Zbog navedenog 20.12. održati će se XIIIIV. Izvanredna Skupština, putem ZOOM aplikacije, koja će donjeti Izmjenu i dopunu financijskog plana. Plan za 2024. godinu trenutno nećemo mijenjati već ćemo sa izmjenama i dopunama ići na XIIIVI. Skupštini koja će se održati na Korčuli.

Također ima nekoliko upravitelja koji su preplatili članarine te je prijedlog da se kod onih gdje je preplata velika novci vrate.

Predloženo je da se vrijednost boda za obračun članarine podigne sa 0,67 na 0,80 € (povećanje cca. 20%) sa početkom obračuna od 01/2024. godine. Zadnji puta vrijednost boda mijenjana je 2016. godine na sjednici UO u Poreču a visoka inflacija i značajan rast cijena pogotov u turističkom sektoru jasan je signal da to trebamo učiniti sada da ne bi u pitanje došla buduća Savjetovanja. Prijedlog je jednoglasno usvojen.

Ad 5. Proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama, Korčula (prijedlog tema, paneli)

Gabrijela Brnjac prezentirala je moguće vizuale za Savjetovanje na Korčuli, jednoglasno je odabran jednobojni (plavi) vizual. G. Rajič ima u siječnju sastanak sa gradonačelnicom Korčule te će mu se za taj sastanak pripremiti poziv za pokroviteljstvo. U odnosu na zadnju sjednicu UO predložene su dodatno još teme

- Kako povisiti visinu pričuve
- Kako povećati cijenu upravljanja, svi su podigli cijene osim Upravitelja. Može li upravitelj postići veći profit?
- Godišnji planovi upravljanja

Dogovoreno je da će Toni Šoljan, Dražen Pomper i Rade Ignjatović napraviti analizu usluga koje spadaju pod redovno upravljanje a time i Cjenika te to prezentirati na proljetnom savjetovanju.

Ad 6. Radionice za upravitelje – financijska, tehnička, pravna

U ponedjeljak 11.12. održati će se financijska radionica putem ZOOM aplikacije. Odbor za tehniku u 2024. godini planira održati dvije radionice, prvu tijekom siječnja/veljače a drugu negdje na jesen

Ad 7. Članarine za upravitelje sa potresom pogođenih područja

Predloženo je da se Upraviteljima sa potresom pogođenih područja pokrene obračun članarine od 01/2024 ali u iznosu od 1/2 od punog iznosa članarine. Prijedlog je jednoglasno usvojen.

Ad 8. Zgradonačelnik – suradnja za 2024. godinu

Zgradonačelnik.hr poslao je prijedlog suradnje za 2024. godinu. Paket 1. U iznosu od 2.000,00 €+PDV i paket 2. U iznosu od 3.000,00 € + PDV. Jednoglasno je odlučeno da se ide sa Paketom 1. Zgradonačelnik je predložio izrau Priručnika za predstavnike suvlasnika i suvlasnike u cijeloj RH koji bi se radio ukoliko bude donesen novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada u 2024. Godini. Nositelj projekta (Nakladnik i izdavač bio bi Imanas4 d.o.o. – ZGRADONačelnik.hr a partnerska suradnja bila bi sa Udrugom Upravitelj i udrugama predstavnika suvlasnika u Rijeci, Karlovcu i Zagrebu) – o navedenoj temi raspravljati ćemo zasebno kada i ako bude došlo do izrade priručnika.

Ad 8. Razno

Isplate osobama koje pišu odgovore na upite upravitelja i ostale tekstove kao npr. Tekstove za Zgradonačelnik.hr ići će u 01/2024.

Povela se rasprava o iznosima koji se uplaćuju predstavnicima suvlasnika, ima ih kojima se isplaćuje iznos od 1.000,00 € neto. Ima slučajeva gdje predstavnik suvlasnika iznajmljuje dio svog stana za npr. držanje arhive zgrade. Bilo bi dobro kada bi i predstavnici suvlasnika registrirali djelatnost (kao što moraju i čistačice), mogu registrirati administrativne poslove (NKD 8410) to bi uveliko olakšalo i isplate honorara preko Ugovora o djelu a još bolja opcija bi bila da se otvori paušalni obrt jer ostane veći neto – ovo bi također bila dobra tema za Savjetovanje. Napomenuto je da policajac ne smije biti predstavnik suvlasnika.

Sastavila zapisnik:

Gabrijela Brnjac

Ovjera zapisnika:

Rade Ignjatović