

## Z A P I S N I K

### s 58. sjednice Upravnog odbora Udruge UPRAVITELJ održane 17. ožujka 2009. godine u Zagrebu

Nazočni:

Predsjednica Udruge Brankica Dejanović, Predsjednik Upravnog odbora Marko Vučko i članovi UO: Marijan Kanižaj, Vladimir Krajnović, Andrej Gregorec (po punomoći Franjo Damiš), Genarij Sutlović, Dolores Bučić, Jakša Radnić (po punomoći Željko Dadić), Vlado Horvat (kasnije stigao), Antun Bogović, članovi stručnih odbora: Tomislav Štimac, Tomislav Kani, Marija Sesler, Rade Ignjatović, predstavnik org. odbora za skup u Vukovaru Ivan Kamera, te predstavnici org. odbora za Savjetovanje Makarska 2009. Anita i Željko Vukojević.

Nema niti jednog izostanka člana Upravnog odbora.

Sjednica je započela u 11:00 sati u GSKG i završila oko 12:15 sati, nakon koje su pojedini članovi otišli u HGK na sjednicu vijeća Udruženja upravljanja nekretninama.

## D N E V N I R E D

1. Usvajanje zapisnika s 57. sjednice Upravnog odbora
2. Aktualnosti iz rada upravitelja
3. Pripreme proljetnog Savjetovanja, Makarska 2009. – usvajanje organizacionog modela, definiranje tema i predavača, te odabir sponzora
4. Priprema redovite Skupštine Udruge s usvajanjem financijskih dokumenata
5. Prijem novih članova
6. R a z n o

Predloženi Dnevni red je jednoglasno usvojen.

Zaključci s 58. sjednice (skraćeni – rezime):

Ad\_1. Jednoglasno je prihvaćen zapisnik s 57. sjednice Upravnog odbora.

Ad\_2. Od aktualnosti iz rada upravitelja razmatrano je više pitanja, po kojima su dane informacije i vođena diskusija:

- a) Ponovno se poteglo pitanje etalonske cijene građenja, posebice vezano za pisanje članka u PRIVREDNOM VJESNIKU, gdje se ističe da postoje sve oznove za primjenu etalonske cijene građenja od 5.808,00 kn/m<sup>2</sup>, što daje minimalnu pričuvu od 2,61 kn. U članku nije korektno naveden podatak o prihodima upravitelja od 1,1 mld kn (što je zapravo procjena prihoda od pričuve što sve nije prihod upravitelja već sredstva zgrada).
- b) Od strane više diskutiranih istaknut je problem pada standarda održavanja (npr. u Osijeku gdje je čak 43% dizala neispravno, problem s neispravnim dimnjacima). Padu standarda održavanja u mnogome je kriva i niska zakonska pričuva od 1,53 koju kod prinudne uprave primjenjuju veći upravitelji, dok istovremeno manji upravitelji čekaju na primjenu veće pričuve od strane većih upravitelja, kako bi i oni zbog tržišne utakmice mogli pratiti rast pričuve. Svi dosadašnji naponi i pisanja prema nadležnim tijelima k podizanju minimalne pričuve nisu urodili plodom, pa ostaje i dalje da se nakon izbora pokuša promijeniti ova situacija. Suprotan primjer je u Vukovaru gdje nadležna ministarstva traže primjenu veće etalonske vrijednosti dok lokalna vlast traži niže. Nadalje, kod ugovorenog upravljanja često suvlasnici pristaju kod određenih povećanih troškova održavanja dignuti pričuvu da bi nakon određenog vremena tražili ponovno smanjenje na minimum (Pula, Split). Skrenuta je pozornost na primjere iz Rijeke i Pule vezano za nezgode u radu dizala i njihovo isključivanje iz funkcije ako nisu ispravna sukladno nalazima ZIK-a.

- c) Novoosnovano Udruženje upravljanja nekretninama pri HGK, u čijem Vijeću je od 12 članova 8 iz redova Udruge UPRAVITELJ, danas ima tekođer zakazanu sjednicu, za koju je predložen dosta ambiciozan plan za ovu godinu, a to je:
- a. Donošenje kodeksa Udruženja,
  - b. Rad na izmjeni etalonske vrijednosti građenja,
  - c. Priprema i usvajanje minimalnih standarda upravljanja,
  - d. Definiranje zajedničkih dijelova zgrada,
  - e. Mjere zaštite od požara za dimnjake.

Članovi Udruge UPRAVITELJ podržat će sve aktivnosti i napore Udruženja za upravljanje nekretninama, koji su usmjereni k unaprijeđenju ove djelatnosti.

- d. U svezi neredovitog plaćanja članarine, ponovno je razmatrana i zatražena revizija članstva s osnova dugovanja za članarinu, koja će se provesti s 31.03.2009. godine (brisanje iz članstva).
- e. Upravni odbor je na temelju obrazloženja Org.stručnih službi jednoglasno donio zaključak da se web stranice Udruge prebace s iSite tehnologije na novu MS DNN tehnologiju.

**Ad\_3.** Priprema za proljetno Savjetovanje upravitelja nekretninama, Makarska 2009. su već započele i na prijedlog domaćina NOVI DANI d.o.o. iz Splita, podržan je prijedlog da se Savjetovanje održi u Makarskoj, hotel PARK uz pomoć turističke agencije CALVADOS CLUB. Termin održavanja Savjetovanja je 21. do 23.05.2009. godine.

Za organizacioni model podržan je dosadašnji način pripreme i organizacije u nadležnosti Udruge i upravitelja domaćina skupa NOVI DANI d.o.o. iz Splita, s time što su u tijeku pregovori za podršku Grada Makarske kao pokrovitelja skupa.

U pripremnoj fazi svim članovima i potencijalnim sudionicima skupa poslan je Poziv (1) kao i Program događanja, te PRIJAVNICA za rezervaciju smještaja.

Nakon razmatranja i analize jednoglasno je usvojen Cjenik sponzorstva za 2009. godinu.

Kotizacija za sudjelovanje i ove godine je besplatna za sve članove Udruge koji redovito plaćaju članarinu dok je za goste Savjetovanja predviđena kotizacija (800 kn + PDV za prvog sudionika iz organizacije s materijalima, te 400 kn + PDV za svakog slijedećeg sudionika bez materijala).

Od tema i predavača usvojeni su u prilogu dalje navedeni okviri, s time što je dobro došla svaka nova inicijativa i kvalitetni predavači. Pored plenarnog radu cijeli dan u četvrtak i dio u petak, planirano je i održavanje četiri radionice u dva bloka:

- Pravna i Tehnička radionica paralelno u prvom bloku (po 1 sat, ukupno 2 sata)
- Financijska i Informacijska radionica u drugom bloku (po 1 sat, ukupno 2 sata)

Prijava sudionika za radionice biti će kroz PRIJAVNI KUPON tako da se mogu prostori (dvorane) i materijali što kvalitetnije pripremiti. Moderator radionica su koordinatori stručnih odbora i drugi odabrani uvodničari:

- Pravna radionica (B.Dejanović, prof. Kačer)
- Tehnička radionica (T.Štimac, M.Vučko, T.Kani)
- Financijska radionica (K.Burian, Z.Kastropil)
- Informacijska radionica (M.Sesler, R.Ignjatović)

Na ovaj način biti će moguće obraditi više tema, no s druge strane upravitelji koji budu poslali samo jednog sudionika neće moći istovremeno sudejlovati na dvije radionice.

Rok za definiranje tema koje će biti obrađivanje na radionicama je 30.04.2009. godine.

Za što kvalitetniju pripremu Zbornika radova, svi članovi se mole za prikupljanje zanimljivih primjera iz prakse (odluke, ugovori, sudske odluke, inspekcijski nalazi i rješenja i dr.), te da ih čim prije a najkasnije do početka svibnja dostave u Udruge - IZ PRAKSE UPRAVITELJA (14).

Domaćin skupa, direktor upravitelja NOVI DANI d.o.o. iz Splita, g. Željko Vukojević zahvalio se Udruzi što je usvojen prijedlog da njegov rodni grad Makarska bude domaćin ovogodišnjeg skupa. U cilju što bolje organizacije istakao je suradnju s agencijom kao i angažman tri sponzora i pripremu odgovarajućih poklona domaćina za sve sudionike skupa. Posebno je istakao želju da svi zaposlenici tvrtke NOVI DANI d.o.o. aktivno sudjeluju u službenom i fakultativnom dijelu skupa.

**Ad\_4.** Pripreme za redovitu proljetnu Skupštinu odvijati će se u smjeru reizbora članova Upravnog, koji po ranijim dogovorima o regionalnom principu, vrše zamjene članova svake 2 do 4 godine. Rok za dostavu prijedloga je 30.04.2009. godine s kojima će se ići kao prijedlog na Skupštinu.

Financijski Izvještaj za 2008. godinu je prezentiran članovima UO, te je jednoglasno usvojen i kao takav će biti prezentiran na usvajanje na Skupštini. Razlike u odnosu na plan su zbog opsežne akcije za Vukovar na prihodovnoj (planirano 292.000,00 kn ostvareno 368.016,92 kn) i rashodovnoj strani (planirano 292.000,00 kn ostvareno 364.188,37 kn).

Financijski plan za 2009. godinu biti će predložen Skupštini u iznosu od 280.000,00 kn. Konačan prijedlog za Skupštinu biti će dan na 59. sjednici UO.

Financijski plan za 2010. godinu s kojim se ide na Skupštinu usvojen je na razini od 290.000,00 kn (B varijanta prijedloga plana).

**Ad\_5.** Nije bilo kandidata za prijem u članstvo Udruge.

**Ad\_6.** Pod razno

Nije bilo posebne diskusije niti zaključaka.

**Nazočni su još jednom upućeni na korištenje web stranica Udruge ([www.udruga-upravitelj.hr](http://www.udruga-upravitelj.hr)) na kojima se nalaze sve bitne informacije za članove Udruge UPRAVITELJ uz najavu slijedeće 59. sjednice za srijedu, 20. svibnja 2009. godine u Makarskoj.**