

---

**ZAPISNIK**

---

sa **sjednice Skupštine Trgovačkog društva Labin stan d.o.o.** za upravljanje nekretninama, održane

**24.04.2017. godine** u prostorijama poduzeća Labin stan d.o.o. s početkom u **18,00 sati.**

**PRISUTNI:**

---

*Članovi Skupštine:*

- Rajković Dorino*
- Verbanac Alenka*
- Sandomenigo Manuela*

**ODSUTNI:**

---

- Černjul David*

*Ostali prisutni :*

- Dolores Sorić- direktor poduzeća TD Labin stan d.o.o.,*
- Tatjana Juričić- voditelj financijske službe TD Labin stan d.o.o.*
- Alma Alić Zupičić – zapisničar.*

---

*Predsjednik Skupštine TD Labin stan d.o.o. Labin Dorino Rajković konstatira da su prisutni svi članovi Skupštine, osim Černjul Davida koji je opravdao svoje neprisustvovanje, te otvara sjednicu Skupštine TD “Labin stan”d.o.o., i predlaže dnevni red:*

- 1. Verifikacija Zapisnika sa Skupštine održane 12. Prosinca 2016.*
- 2. Izveštaj o poslovanju za 2016. godinu*

3. Odluka o prihvaćanju Izvještaja o poslovanju za 2016.godinu
4. Odluka o prenašanju dobiti poslovne 2016. Godine
5. Prezentacija provedenog nadzora Porezne uprave
6. Prijedlog izmjene Cijenika
7. Informacije o zajedničkom ulaganju u server sobu
8. Razno.

*Dnevni red je jednoglasno prihvaćen, te se prelazi na prvu točku dnevnog reda.*

#### **Ad.1.**

*Predsjednik Skupštine, Rajković Dorino daje na raspravu Zapisnik sa prošle sjednice.*

*Zapisnik se jednoglasno prihvaća.*

#### **Ad.2.**

*Drugu točku dnevnog reda obrazlaže Dolores Sorić.*

*Poduzeće postoji od 1998. godine i kroz cijeli niz godina svoje aktivnosti usmjerava na uvođenje upravljanja po zgradama, kroz edukaciju suvlasnika o nužnosti redovnog održavanja zgrada, kako bi se zadržala i poboljšala kvaliteta življenja u stambenim zgradama, te kako bi zgrada zadovoljila u funkcionalnom i graditeljskom smislu potrebe suvlasnika.*

*Tijekom godina od osnivanja poduzeća 1998. godine sa ciljem održavanja zajedničkih elemenata zgrada upraviteljska djelatnost doživljava svoje transformacije na način da se osim održavanja za zgrade obavljaju i drugi poslovi ali uvijek usko povezani sa osnovnom djelatnošću.*

*Prateći sva zbivanja u upraviteljskoj djelatnosti i Labin stan se mijenja i prilagođava tržišnim uvjetima te širi svoju djelatnost kako bi uspješno zadovoljio sve potrebe zgrada koje ima na upravljanju. Upraviteljske tvrtke, pa tako i Labin stan, dobivaju svoju pravu šansu 2014. godine kada je donesen Nacionalni program energetske obnove za period 2014. do 2020. godine kada upravo Upravitelji postaju glavni nosioci svih aktivnosti vezanih uz energetska obnova višestambenih zgrada.*

*Poduzeće svoj prihod ostvaruje isključivo uslugama vezanim uz upravljanje stambenim zgradama na području Grada Labina i Općine Raša, radi čega je i osnovano od strane Grada Labina.*

*Pod upravljanjem Labin stan-a d.o.o na kraju 2016. godine bilo je 235.735,51 m<sup>2</sup>. što je nešto više kvadrata nego na kraju 2015. godine.*

*Labin stan je tvrtka u vlasništvu Grada Labina i usmjerena je na održavanje stambenog fonda Grada Labina i Općine Raša, a ne na osvajanje novih tržišta.*

*Cilj je našim sugrađanima pružiti što kvalitetniju uslugu u čemu smo i uspješni analizirajući učinjeno u 2016. godini.*

*Labin stan u pravnom položaju ima položaj nalogoprimca, tj. poduzima poslove koje mu suvlasnici nalože svojim odlukama. Analizirajući što je učinjeno tijekom godina poslovanja zaključak je da je učinjeno puno ali 2016. godine svakako je učinjeno najviše do sada. Svake godine putem Labin stana kao upravitelja zgrade na zahtjev suvlasnika obnovi se zavidan broj krovova i fasada .*

*Ono što je obilježilo poslovanje Labin stana u 2016. godini je dovršetak energetske obnove zgrada koje su pravo sufinanciranja od strane FZOEU ostvarile na natječaju 2015. godine, na koji smo za energetske obnove uputili 25 zgrada od kojih je 24 ostvarilo pravo na sufinanciranje.*

*Pored prijave na FZOEU , a ovisno o raspoloživosti sredstava neke su zgrade ostvarile i poticaje Europske banke za obnovu i razvoj u visini do 10% vrijednosti investicije.*

*Iz svega navedenog može se zaključiti da Labin stan vodi računa o tome da svojim suvlasnicima omogući najbolje uvjete za obnovu svojih zgrada i na najkvalitetniji način. Suvlasnici obnavljaju zgrade uz sufinanciranje na razini do 40 % troškova obnove sukladno projektnoj dokumentaciji koja garantira uštedu energije ovisno o razini obnove ( jedna ili više mjera energetske obnove ) od 55 % pa čak i do 80 % ranijih troškova za grijanje i hlađenje.*

*Poboljšava se kvaliteta življenja u stambenim zgradama te se povećava vrijednost nekretnine izvršenom obnovom .*

*Većina zgrada nakon energetske obnove svrstava se u energetski razred B, a nekih 10 zgrada svrstano je u energetski razred A.*

*Cilj poduzeća je nastaviti raditi dalje na isti način do trenutka dok postoji interes i financijske mogućnosti suvlasnika za takvim obnovama jer svaka obnova krene od iskazanog interesa suvlasnika.*

*Naš je zadatak prezentirati Nacionalni program obnove višestambenih zgrada suvlasnicima, a oni donose Odluku da li će u takvu obnovu krenuti ili ne. No nakon svake obnovljene zgrade koja mijenja lice našeg Grada interes za obnovom je sve veći i veći.*

*Krajem 2016. godine, točnije 17.10.2016. godine raspisan je poziv za dostavu projektnih prijedloga za energetske obnove višestambenih zgrada.*

*Poziv je raspisan od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, te je ukupan raspoloživ iznos bespovratnih sredstava (152.000.000,00 kn) u Državnom proračunu RH osiguran iz EFRR-a.*

*Sufinanciraju se Energetski pregled i energetski certifikat, prije i nakon obnove u visini 85%, Glavni projekt energetske obnove u visini 85%, Provedba mjera energetske učinkovitosti i korištenje obnovljivih izvora energije 60%, Stručni nadzor građenja, 60% i Upravljanje projektom i administracijau visini 85%.*

*Na ovim Pozivu po prvi se put sufinanciraju i aktivnosti koje sprovodi upravitelj u ime i za račun suvlasnika višestambenih zgrada i to u iznosu od maksimalno 7.650,00 kn odnosno 85% fakturiranog iznosa.*

*Kako smo već ranije naglasili da je interes suvlasnika za energetskom obnovom zgrada velik na navedeni natječaj prijavili smo 32 zgrade, 22 zgrade iz Labina, 5 zgrada iz Rapca, 3 zgrade iz Raše i 2 zgrade iz Koromačna.*

*Iako je rok za podnošenje prijava na Poziv produžen do 31. 1.2017. Labin stan d.o.o. je uspješno predao sve prijavljene zgrade (dobiven je Obrazac 7. IZJAVA FZOEU O SPREMNOSTI PROJEKTOG PRIJEDLOGA) 14.1.2017.*

*Kako bi se što bolje shvatila uloga Upravitelja potrebno je pojasniti koje poslove Upravitelj je dužan obaviti u okviru redovnog upravljanja temeljem Ugovora o upravljanju potpisanog sa suvlasnicima stambenih zgrada.*

*U okviru redovnog upravljanja Upravitelj je dužan da u ime i za račun suvlasnika obaviti slijedeće poslove:*

- *otvori zajednički žiro-račun nekretnine u svrhu polaganja pričuve,*
- *organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen Međuvlasničkim ugovorom), u skladu sa čl. 4. Uredbe o održavanju zgrada ("Narodne novine" br.64/97.),*
- *obavlja povremeni godišnji pregled nekretnine i o tome sastavi zapisnik,*
- *utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,*
- *raspoložuje sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve),*
- *osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika,*
- *pokreće postupak podizanja kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika, čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova,*
- *iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje samostalne prostorije u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke suvlasnika čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova,*
- *zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz redovnog upravljanja,*
- *suvlasnici ovlašćuju ovlaštene osobe Upravitelja na raspolaganje sredstvima na računu pričuve ( potpisivanje naloga) uz korištenje žiga Upravitelja i suglasnost predstavnika na dokumentu koji prethodi računu,*
- *predlaže kućni red, u dogovoru sa suvlasnicima.*

*U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja Upravitelj je dužan na kraju svake poslovne godine dostaviti predstavniku suvlasnika Izvještaj o poslovanju sa svim prihodima i rashodima po vrstama, a koji je predstavnik suvlasnika dužan prezentirati ostalim suvlasnicima na sastanku suvlasnika.*

*Pored dostave izvješća o poslovanju zgrade Upravitelj je dužan kod svake isplate sa žiro računa zgrade kontaktirati predstavnika suvlasnika koji je dužan pregledati i ovjeriti račun za sve radove koji su se obavili na zgradi, te na taj način ima potpunu kontrolu prometa po žiro računu zgrade.*

*U poslove koji su dio redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi sa osiguranjem, tj. ugovaranje osiguranja zgrada, te prijave štetnih događaja i naplata potraživanja zgrada po štetnim događajima od osiguravajućih kuća. Labin stan d.o.o. vrlo uspješno surađuje sa dvije osiguravajuće kuće: Triglav osiguranje d.d. i Croatia osiguranje d.d.*

*Zgrade su osigurane požarnom policom, policom loma stroja, policom loma stakla (zajedničko staklo), te policom odgovornosti prema trećim osobama.*

*U 2015. godini prijavljeno je 345 šteta, od čega je naplaćeno 356.807,92 kn.*

Osim navedenih poslova Upravitelj je u okviru redovnih poslova dužan obaviti sve poslove hitne naravi kao i sve poslove koji proizlaze temeljem Zakona o zaštiti od požara ( organizacija dimnjačarske službe , servis vatrogasnih aparata uz obavezu kontrole vatrogasnih aparata svaka tri mjeseca te vođenja evidencijskog zapisnika o navedenim kontrolama , organizacija atestiranja gromobranskih instalacija za zgrade koje imaju ugrađen gromobran u razmacima predviđenim zakonom te u slučaju da je atest negativan Upravitelj je suvlasnicima dužan dostaviti prijedlog sanacije istog , atestiranje hidrantskih mreža za one zgrade koje posjeduju istu te dovesti je u stanje ispravnosti ukoliko se na njoj uoče nedostaci ) , obaviti deratizaciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija Zgrada ( podrumi , drvarnice , tavanski prostori ). Kako bismo još kvalitetnije obavljali poslove zaštite od požara , izuzetno bitne funkcije upravitelja , jedna osoba upućena je na stručno osposobljavanje za odgovornu osobu za zaštitu od požara čime će se kvaliteta tih usluga podići na još višu razinu.

Temeljem čl. 4 Ugovora o upravljanju Upravitelj će na zahtjev uz pristanak većine obavljati ostale poslove vezane uz održavanje zgrade, što se regulira posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi odgovarajuća naknada Upravitelju. Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime za njihov račun obavii druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

Upravitelj obavlja i poslove koji prelaze okvire redovnog upravljanja, a tu ubrajamo poslove koji se na zgradama javljaju u većim vremenskim razmacima kao što su veće sanacije krovova, fasada, zamjena dotrajalih ograda gdje se nagrada upravitelju za obavljene usluge regulira anexom ugovora o upravljanju temeljem odluka suvlasnika a naplaćuju prema važećem cjeniku Upravitelja .

U poslove koje prelaze okvir redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama što se regulira anexom Ugovora o upravljanju.

2016. godine Labin stan d.o.o. izvršio je upis za 17 zgrada.

Cijena minimalne pričuve za redovno održavanje stambenih zgrada iznosi 1,53 kn po m<sup>2</sup>, i nije se mijenjala od uspostave upravljanja kao djelatnosti . Tadašnja ali sadašnja cijena formirana je temeljem odredbi zakona o vlasništvu kao 0,54% dio vrijednosti njihovog posebnog dijela u odnosu na tadašnju etalonsku vrijednost m<sup>2</sup> stana u iznosu od 3.400,00 kn.

Iako sada etalonska vrijednost iznosi 6.000,00 kn, što znači da bi minimalna pričuva trebala iznositi 2,7 kn/m<sup>2</sup>, a iako temeljem čl. 13 Međuvlasničkog ugovora Upravitelj može povećati pričuvu na 2,7 kn/m<sup>2</sup>, suvlasnicima je ostavljena mogućnost da sami određuje visinu pričuve koja je potrebna za održavanje što ponekad negativno utječe na mogućnost održavanja jer suvlasnici nisu skloni podizanju cijene pričuve.

Upravo radi toga u Labin stan-u je u tijeku analiza poslovanja svih zgrada, te se početkom godine izrađuju planovi upravljanja gdje se sa predstavnicima suvlasnika analiziraju potrebe zgrada u narednom periodu, alii obveze iz prethodnih razdoblja, te se tamo gdje je potrebno predlaže korekcija visine pričuve. Planovi upravljanja usvajaju se na sastancima suvlasnika.

Iz svega gore navedenog nameće se zaključak da je iz postojeće tj. uplaćene redovne pričuve vrlo teško organizirati kvalitetno održavanje stambenih zgrada. No unatoč niskoj cijeni redovne pričuve možemo zaključiti da naši suvlasnici

*imaju veliku razinu odgovornosti prema održavanju svojih zgrada te uz našu pomoć uspješno obnavljaju svoje zgrade .*

*Upravo prijava na Natječaj 2016. godine pokazala je kako se uz uspješnu organizaciju mogu ostvariti najbolje mogući rezultati. Rezultat je to izvrsne suradnje suvlasnika stambenih zgrada i Upravitelja ali i izvrsne suradnje Labin stan-a , Grada Labina ( Ureda za prostorno uređenje i gradnju) , Katastra i Zemljišno knjižnog Ureda pri Općinskom sudu u Labinu . Sve navedene službe u primjerenom roku dostavili su nam zatraženu dokumentaciju ( dokaze legalnosti građevina) koju je potrebno priložiti kao nužnu natječajnu dokumentaciju i pripomogli nama i suvlasnicima izvrstan prolaz na Natječaju.*

*Na kraju nameće se Zaključak da su djelatnici Labin stana u 2016. godini odradili izvrstan posao i za suvlasnike stambenih zgrada i za Grad Labin. Bez dodatnih zapošljavanja izuzetno profesionalno odrađuju se svi poslovi prijave na FZOEU kao i kasnije organizacija i koordinacija svih poslova vezanih uz energetske obnovu višestambenih zgrada. Poduzeće će istim tempom nastaviti raditi i tijekom 2017. godine.*

*Ukupni prihodi u 2016. godini ostvareni su u visini od 1.541.756,64 kn. Manji su u odnosu na ostvarenu prihode za 2015. godinu za 28.376,54 kn ( 1,81 %).U ukupnoj strukturi prihoda - poslovni prihodi čine 99,32 %, odnosno za 0,20% veći su u odnosu na ostvarene iz 2015. godine. Analizom poslovnih prihoda po vrstama, iste smo podijelili u tri skupine. U prvu skupinu spadaju prihodi ostvareni od realiziranih usluga, a to su prihodi od usluga upravljanja, prihodi od usluga upravljanja koji se javljaju u većim vremenskim razmacima, prihodi od servisiranja kredita, te prihodi za ostale usluge koje se obavljaju za potrebe zgrada, a nisu ugovorene osnovnim ugovorom.*

*Najveći udio otpada na prihode za usluge upravljanja koji iznose 1.103.037,66 kn i čine 72,03 % ukupnih poslovnih prihoda. Veći su za 8.729,94 u odnosu na ostvarene za 2015. godinu. Razlog je povećanje broja zgrada na upravljanju. Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima iznose 196.287,09 kn i čine 12,82 % ukupnih poslovnih prihoda. U ovu grupu spadaju poslovi koji se ugovaraju sa zgradama temeljem članka 4. Ugovora o upravljanju, a prema važećem cjeniku Labin stan-a. U ovoj fazi radilo se o poslovima vođenja projekta do okončanja realizacije za one zgrade koje su bile prošle na Javni natječaj FZOEU za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada tijekom 2015. godine. Rok za završetak radova po tom natječaju obnovu bio je svibanj 2016. godine. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja objavio je novi natječaj za sufinanciranje energetske obnove*



višestambenih zgrada tijekom studenog 2016 godine te se na taj natječaj prijavilo 32 zgrade. Tu uključujemo i poslove tehničko-financijskog savjetovanja prilikom izvođenja većih radova na stambeno-poslovnim zgradama, gdje je za realizaciju radova izvođenja potrebno zatražiti ponude, prezentiranje prikupljenih ponuda suvlasnicima, analiziranje i kontrola ponuda, sudjelovanje u izradi financijske konstrukcije za realizaciju projekata, organizaciju praćenja radova tijekom izvođenja, te ostale usluge temeljem zahtjeva suvlasnika. Prihodi od poslova upisa zgrade u zemljišne knjige ostvareni su u iznosu od 50.144,18 kn i veći su za 19.642,36 kn u odnosu na ostvarene za 2015. godinu, te čine 3,27 % ukupnih prihoda. Prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u iznosu od 9.362,59 kn. Veći su u odnosu na ostvarene za 2015. godinu za 22,96%, a čine 0,61% ukupnih prihoda. Odnose se na usluge izrade nagodbe o obročnom plaćanju dugovanja po pričuvi, obračunu za plaćanje naknade predstavnicima suvlasnika prema ugovoru o djelu, naplati režijskih troškova i sl. U drugu skupinu prihoda ubrajamo prihode koji se prevaljuju na stambene zgrade, tj. to su troškovi stambenih zgrada ili su troškovi pojedinih suvlasnika. Prihodi koji nastaju kao rezultat prevaljivanja određenih troškova na stambene zgrade su prihodi od prevaljivanja materijalnih troškova i usluga koje se odnose na stambene zgrade (trošak uredskog materijala, poštarine, trošak održavanja software WEB izvođača i sl.) koji se po određenom ključu prevale na stambene zgrade. U 2016. godini prihodi za materijalne troškove od zgrada iznose 60.792,83 kn i veći su za 6,12% u odnosu na ostvarene za 2015. godinu. Razlog tome je što su se uplatnice za stambenu pričuvu tijekom 2016. godine slale dva puta, dok su se u 2015. godini uplatnice slale samo jednom za cijelu kalendarsku godinu. U grupu prihoda koji se naplaćuju direktno od pojedinih suvlasnika ubrajamo prihode od poslova pripreme dokumentacije za pokretanje ovršnog postupka. U 2016. godini oni iznose 12.222,00 kn. Veći su za 5.626,00 kn u odnosu na ostvarene u 2015. godinu, odnosno 85,294%. Ostvareni prihodi od izrade nagodbi za osiguravajuće društvo iznose 10.400,00 kn i neznatno su veći od ostvarenih iz 2015. godine. (6,12%). To su prihodi koji ovise o količini štetnih događaja prijavljenih od strane suvlasnika za koje je potrebno odraditi nagodbu sa osiguravajućom kućom. Prihod od nagodbi sa osiguravajućom kućom ostvaruje se u situacijama kada suvlasnik štetni događaj prijavi nakon što je sam otklonio, a posjeduje dokumentaciju o štetnom događaju (slike, račune izvođača...) pa je za naplatu štete potrebno sačiniti nagodbu, izraditi troškovnik, te priložiti svu potrebnu dokumentaciju koju osiguravajuća kuća potražuje. U slučajevima kada se štetni događaj prijavi na vrijeme, ti se troškovi ne naplaćuju jer predstavnik osiguravajuće kuće izlazi na teren i šteta se namiruje po fakturi izvođitelja radova. U ovoj grupi nalaze se i prihodi od prevaljivanja biljega i troškova geodetske uprave koji nastaju prilikom prijave na javne natječaje

*Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ali i upisa zgrada u zemljišne knjige. U 2016. godini iznose 16.635,24 kn, odnosno veći su za 12,65%.*

*Treću skupinu čine marketinški prihodi zainteresiranih dobavljača usluga i materijala koji putem WEB stranice Labin stana promoviraju svoju djelatnost. Za 2016. godinu oni iznose 34.434,00 kn i veći su u odnosu na 2015. godinu za 45,88%. Prihodi od kamata iznose 60,93 kuna i manji su u odnosu na prethodnu godinu za 12,91%. Na smanjenje istih utjecale su manje obračunate i naplaćene zatezne kamate, kao i kamate po osnovu novčanih sredstava. Poduzetnik na kraju 2016. godini ima iskazane ostale izvanredne financijske prihode u ukupnom iznosu od 10.353,77 kn. Iznos od 10.211,39 kn odnosi se na prihode od državnih potpora. Radi se o prihodima koje je uplatio Hrvatski zavod za zapošljavanje na ime doprinosa za plaće po sklopljenom ugovoru za stručno osposobljavanje djelatnika bez zasnivanja radnog odnosa. Iznos od 142,38 kn odnosi se na izvanredne neuobičajene prihode.*

*Analizom ostvarenih poslovnih rashoda u 2016. godini najveći udio otpada na troškove za osoblje – plaće (64,24%). Oni obuhvaćaju neto plaće radnika, poreze, te doprinose iz i na plaću. Isti su manji u odnosu na ostvarene iz 2015. godine iz razloga što je jedan djelatnik ostvario pravo na mirovinu. S druge strane troškovi su veći u odnosu na planirane za 1,35 %, a razlog je povećanje vrijednosti boda za obračun plaće odlukom skupštine poduzeća i brojem prekovremenih sati zbog povećanog obima posla radi prijave zainteresiranih zgrada na Javni natječaj Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada tijekom studenog i prosinca 2016. U ukupnoj bruto masi troškova za osoblje uključeni su i troškovi doprinosa za djelatnice koje su zaposlene preko mjera Zavoda za zapošljavanje – stručno osposobljavanje bez zasnivanje radnog odnosa, a koji se refundiraju u 100%-om iznosu i prikazani su u izvanrednim ostalim prihodima-prihodi od državnih potpora. Materijalni troškovi (materijal i ostali vanjski troškovi) čine 22,98% ostvarenih poslovnih rashoda. Veći su u odnosu na plan za 2016. godinu za 0,56%, a manji u odnosu na ostvarene u 2015. za 3,77%. U strukturi materijala najviši udio otpada na uredski materijal (32,39%) i trošak električne energije (32,54%). U strukturi vanjskih troškova u iznosu od 285.529,32 kn najviši udio otpada na usluge tekućeg održavanja u iznosu od 127.018,21 kn (44,48%). Manji su za 1% u odnosu na ostvarene iz 2015. godine, a 2,29 % u odnosu na planirane za 2016. godinu. Usluge telefona, poštarine, RTV pristojbe veće su za 17,25% u odnosu na ostvarene iz 2015. godine a razlog je trošak poštarine za slanje uplatnica za pričuvu s obzirom da su se iste tijekom 2016. godine slale puta godišnje u odnosu na prijašnjih godina kada su se uplatnice slale jedanput godišnje. Kod ostalih troškova u ovoj grupi nije bilo većih odstupanja. Ostvarena dobit kao razlika*



prihoda i rashoda za 2016. godinu prije oporezivanja iznosi 6.075,69 kn i manja je i u odnosu na ostvarenu u prethodnoj 2015. godini i planiranu 2016. godinu. Nakon oporezivanja neto dobit poduzeća iznosi 2.926,88 kn.

### **Ad 3.**

Jednoglasno se prihvaća izvještaj o poslovanju za 2017. Godinu, zte se donosi odluka da se dobit iz 2016. Godine prenese u 2017. godinu kao zadržana dobit.

### **Ad 4.**

Direktorica obavještava članove Skupštine o izvršenom nadzoru Porezne uprave, te o dobivenom pozitivnom nalaz.

### **Ad 5.**

Temeljem članka 14. Stavak 2 Ugovora o upravljanju stambenim zgradama TD Labin stan d.o.o. može korigirati naknadu pravitelju u onom postotku koji odgovara promjeni mjesečne plaće u gospodarstvu RH kada se ono promjeni za više od 3%. S obzirom da naknada uprevitelja nije mjenjana od 07/2010 i uzimajući u obzir podatke o prosječnim isplaćenim plaćama za 2014-2016. Godinuu djelatnosti za koje je poduzeće registrirano, te indeksima vidi se da je došlo do povećanja plaća, te se shodno tome predlaže povećanje naknade upravitelju sa 0,39 kn/m<sup>2</sup> na 0,41 kn/m<sup>2</sup> površine zgrade bez PDV-a. Također se predlaže izmjenju cijena ostalih usluga upravljanja zgradama kako slijedi:

USLUGA VOĐENJA POSLOVA CERTIFICIRANJA STAMBENIH ZGRADA- Organizacija usluge certificiranja (prikupljanje i ugovaranje ponuda za certificiranje, te prikupljanje dokumentacije za certificiranje - traženje projektne dokumentacije za zgradu, prikupljanje dokumentacije o utrošku električne energije po svakom vlasniku za period od 5 godina)	-sa 750,00 kn jednokratno naplaćivati će se 136,00 kn po satu obavljenog posla
RAČUNOVODSTVENI POSLOVI VAN REDOVNOG UPRAVLJANJA - PLAĆANJE REŽIJSKIH TROŠKOVA ZGRADE (KOMUNALIJE, VODA STRUJA ORGANIZACIJA ČIŠĆENJA I KNJIGOVODSTVENE USLUGE VEZANE UZ ČIŠĆENJE	-sa 1,00 kn po stanu povećava se cijena na 1,60 kn po stanu  -dodaje se navedena usluga te se utvrđuje cijena po stanu od 1,60 kn
POSLOVI USPOSTAVE ZGRADE U ZEMLJIŠNE KNJIGE (prijedlog upisa sa izradom međuvlasničkog ugovora, tri dogovora - sastanka sa suvlasnicima, dve rasprave na sudu)	-po svakoj stavci cijena se povećava za 1,00 kn
SVI OSTALI POSLOVI POTREBNI ZA UPIS (tu spada organizacija i prikupljanje ponude za izradu geodetske podloge, parcelacionih elaborata, te pravne usluge)	-sa određivanja cijene određene po m <sup>2</sup> zgrade (od 0,10 do 0,40 kn/m <sup>2</sup> ) mijenja se na određivanje cijene po satu (136,00 kn/sat)

*CIJENIK SATNICE(u dogovoru s predstavnikom)*

*-povećava se sa 130,00 kn na 136,00 kn te se briše satnica kućnog majstora i čistačice*

*RAZNI PODNESCIMA NADLEŽNIM UREDIMA(gradskim, županijskim i državnim)*

*-sa obračunske jedinice komad mijenja se na obračunsku jedinicu h I utvrđuje se cijena od 136,00 kn/h*

*UPRAVLJANJE PROJEKTOM ENERGETSKE OBNOVE VIŠESTAMBENE ZGRADE*

*- dodaje se navedena usluga te se utvrđuje cijena po satu od 136,00 kn sukladno provednim aktivnostima*

*Prihvaćaju se navedeni prijedlozi te se donosi odluka o prihvaćanju visine naknade upravitelju, kao i odluka o prihvaćanju izmjena i dopuna cjenika ostalih usluga upravljanja zgradama.*

### **Ad 6.**

*Dolores Sorić informira članove skupštine o potrebi zajedničkog ulaganju u server sobu svih korisnika zajedničkog servera (Labin stan d.o.o., Vodovod d.d.. Labin 2000 d.o.o. 1.maj d.d. Grad Labin) radi dotrajalosti postojećeg.*

*Sjednica završava u 20,00 sati.*

*Zapisničar:  
Alma Alić Zupčić*

*Predsjednik Skupštine:  
Dorino Rajković v.r.*