

Plan poslovanja za 2022 godinu

Dolores Sorić dipl.oec.



U Labinu, 14.12.2021.
Broj: LABINSTAN-92/2021

Sadržaj

PLAN POSLOVANJA ZA 2022. GODINU

1. UVOD	3
1.1. ORGANIZACIJA REDOVNOG ODRŽAVANJA	3
1.2. EDUKACIJA SUVLASNIKA.....	3
1.3. POSLOVI VOĐENJA PROJEKTA PRIJAVE I PROVEDBE PROJEKTA ENERGETSKE OBNOVE VSZ	4
1.4. OSTALI POSLOVI PO NALOGU SUVLASNIKA	5
2. PLAN POSLOVANJA ZA 2022.....	6
2.1. UKUPNI PRIHODI.....	6
2.2. UKUPNI RASHODI.....	9
2.3. PLANIRANA DOBIT	12
2.4. PLAN ULAGANJA U OPREMU	12
2.5. PLAN ZAPOŠLJAVANJA.....	12
2.6. PLAN OSTALIH AKTIVNOSTI U 2022. GODINI	12
2.7. PLAN NABAVE ZA 2022. GODINU.....	12

PLAN POSLOVANJA ZA 2022. GODINU

1. UVOD

Plan poslovanja Trgovačkog društva Labin stan d.o.o. za 2022. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2021. godinu, analize poslovanja poduzeća u proteklim razdobljima, pripremljene dokumentacije za obnovu krovova, fasada i ostalih zajedničkih elemenata višestambenih zgrada, te pripremljene dokumentacije temeljem zahtjeva suvlasnika za energetske obnovu višestambenih zgrada i zaprimljenih zahtjeva vlasnika obiteljskih kuća za prijavu na Javne pozive .

U tijeku je Nacrt programa za EO višestambenih zgrada na javnom savjetovanju te se do kraja godine očekuje njegovo donošenje i objava prvog Javnog poziva u prvoj polovici 2022. godine.

Pri izradi plana rukovodili smo se i trenutnom epidemiološkom situacijom uzrokovanoj epidemijom Covid-19, no iz analize rada u 2021. godini zaključak je da zgrade žive unatoč epidemiji i bez obzira na prisutnu krizu zgrade se moraju održavati kako bi si suvlasnici osigurali siguran boravak i kvalitetan život u njima.

2

Poslovi Upravitelja možemo podijeliti na :

1. Organizacija redovnog održavanja
2. Edukacija suvlasnika
3. Poslovi vođenja prijave i provedbe projekata energetske obnove višestambenih zgrada
4. Ostali poslovi po nalogu suvlasnika

1.1 ORGANIZACIJA REDOVNOG ODRŽAVANJA

Poduzeće Labin stan d.o.o. obavlja slijedeće poslove redovnog održavanja

- Izrada Međuvlasničkog ugovora,
- Izrada Ugovora u upravljanju,
- Osiguranje zgrada,
- Redovni poslovi temeljem Zakona o zaštiti od požara (dimnjačarska služba, servis vatrogasnih aparata, pregledi gromobranskih instalacija, hidranata, tipkala i sl.),
- Razni sitni popravci (popravci krovova, fasada, balkona, ograda, zajedničke stolarije, zajedničke elektroinstalacije, zamjena sijalica, zajedničkih dovodnih i odvodnih instalacija),
- Deratizacija zajedničkih prostorija višestambenih zgrada,
- Rješavanje hitnih popravaka puknuća cijevi, raznoraznih začepjenja odvodnih instalacija, raznorazni hitni popravci nakon jačih kiša i olujnih vjetrova,
- Vođenje evidencije prihoda i rashoda po računima zgrada, te transparentno izvještavanje suvlasnika kroz Web –Izvješća
- Dostava izvješća o poslovanju zgrada na dan 31.12. tekuće godine predstavniku stanara u papirnatom obliku

U 2022. godini posebna pažnja posvetit će se izradi planova upravljanja po svakoj stambenoj zgradi gdje naglasak treba biti na određivanju visine minimalne pričuve dovoljne za pokrivanje svih fiksnih troškova zgrada i određivanje određene rezerve sredstava za pokrivanje izdataka po osnovi hitnoća , kao i prijedlog suvlasnicima za povećanje minimalne pričuve na visinu koja bi se temeljem Zakona o Vlasništvu trebala određivati ovisno o cijeni etalonske vrijednosti m² stana određene od strane Ministarstva Graditeljstva. Kao što je poznato na snazi je i dalje visina minimalne pričuve u iznosu od 1,53 kn po m² stambene površine koja je određena u trenutku uvođenja upravljanja prije 20 godina. Svjedoci smo da su sve ostale cijene rasle tijekom 20 godina a visina pričuve ostala je ista.

Temeljem Zakona o Vlasništvu samo suvlasnici svojim odlukama mogu podići visinu pričuve, a naš zadatak je da kroz Planove upravljanja ukažemo suvlasnicima koje i dalje uplaćuju minimalnu pričuvu u visini od 1,53 po m² kako takva cijena pričuve nije više dostatna ni za pokriće fiksnih troškova zgrada. Cijena minimalne pričuve trebala bi se kretati negdje na razini od 2,70 po m² , a mnoge

zgrade koje su odradile obnove imaju i veću pričuvu . U programima Upravljanja za 2022. godinu ukazat će se suvlasnicima na spomenuti problem i predlagat će im se optimalna visina pričuve za svaku zgradu ovisno o potrebama zgrade a na suvlasnicima je Odluka da li će takav predloženi Plan prihvatiti , odbiti ili predložiti sami nešto drugo.

1.2. EDUKACIJA SUVLASNIKA

Edukaciju suvlasnika djelatnici Labin stan-a permanentno odrađuju od uvođenja upravljanja

- na sastancima suvlasnika po stambenim zgradama ,
- putem Vodiča za suvlasnike,
- putem FB profila Labin Stan
- putem Web stranice poduzeća,
- tiskanim komunikacijskim kanalima,
- radio emisijama,
- direktnim kontaktima sa suvlasnicima

Segment Edukacije suvlasnika u 2022. godini kao i tijekom 2021. i dalje će provoditi svim mogućim komunikacijskim kanalima ali naglasak će biti putem sigurnih komunikacijskih kanala (on line) kako bismo poslovali u skladu sa propisanim epidemiološkim mjerama do trenutka dok one ne budu ukinute. Prostorije tvrtke već su u 2020. godini prilagođene primanju stranaka sukladno epidemiološkim mjerama tako da smo našim suvlasnicima dostupni jednako kao i prije.

Edukacija suvlasnika je permanentni posao Upravitelja, stalno je potrebno suvlasnike podsjećati koje su njihove obveze kao vlasnika stanova, te ponavljati kako funkcionira upravljanje jer upravo neznanje dovodi do problema u komunikaciji između samih suvlasnika, a onda indirektno i u komunikaciji sa nama kao Upraviteljem.

Upravo iz tog razloga u toku 2021. godine krenuli smo sa novim kanalom komunikacije, a to je FB profil Labin stan-a kojeg ćemo u 2022. godini još više koristiti kako bismo funkcioniranje upravljanja

još više približili suvlasnicima i kako bismo putem društvenih mreža informirali suvlasnike o aktualnim temama vezanim uz rad Labinstan-a .

1.3. POSLOVI VOĐENJA PROJEKTA PRIJAVE I PROVEDBE PROJEKTA ENERGETSKE OBNOVE VSZ

Uloga upravitelja u ovoj fazi procesa obnove zgrada uzročno-posljedično je povezana sa procesom edukacije suvlasnika.

Prema trenutno dostupnim informacijama u 2022. godini biti će Javni poziv za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada sredstvima EU iz programa koje Hrvatska potpisuje sa EU za period 2021 -2030. S obzirom da natječaja nije bilo od 2016. godine, od tada smo imali veliki interes za daljnjom obnovom, mi objavu Javnog poziva čekamo spremni sa izuzetno puno pripremljenih zgrada (dokumentacija za obnovu i natječaj odrađena). Javni Pozivi odvijati će se sve do 2030. godine pa vjerujemo da ćemo sve pripremljene zgrade uspjeti aplicirati i obnoviti uz sufinanciranja.

S obzirom da smo kroz protekle Javne pozive stekli određena znanja odlučili smo ta znanja ponuditi na tržištu, pa se već dvije godine za redom nudimo našim sugrađanima kao konzultanti za prijavu na Javni poziv EO obiteljskih kuća što ćemo učiniti i u 2022. godini.

1.4. OSTALI POSLOVI PO NALOGU SUVLASNIKA

Osim poslova osnovne djelatnosti Upravitelj pokreće postupke povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišnih knjige, kao i ostale poslove van redovnog održavanja, a temeljem Odluka suvlasnika :

- organizaciju čišćenja zajedničkih prostorija zgrada,
- plaćanje stubišne struje,
- prijave šteta osiguravajućim kućama za posebne dijelove zgrada jer su požarnom policom osim zajedničkih elemenata zgrada osiguravaju i posebni dijelovi zgrada
- izrada troškovnika ili organizacija izrade troškovnika i projekata većih radova po zgradama kao što su cjelovite obnove krovova, fasada, dimnjaka, zamjene stolarija

- izrada kalkulacija troškova većih sanacija, razrez troškova po svakom suvlasniku, prikupljanje sve potrebne dokumentacije po svakom suvlasniku potrebne za osiguranje financiranja većih projekata po zgradama (osiguranje kreditnih sredstava)
- priprema dokumentacije za pokretanje ovršnih postupaka te praćenje realizacije ovrha po svakom ovršeniku
- organizacija drugih poslova vezanih uz održavanje zgrada a nisu poslovi redovnog održavanja zgrada.

Svi gore navedeni poslovi posebno se naplaćuju temeljem važećeg cjenika Labin stana .

2. PLAN POSLOVANJA ZA 2022. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2022 . godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	1.842.500,00 kn
UKUPNI RASHODI	u visini od	1.808.449,96kn
DOBIT	u visini od	34.050,04 kn

2.1. UKUPNI PRIHODI

UVOD

Planiranju ukupnih prihoda za 2022. godinu pristupilo se temeljem financijskih pokazatelja ostvarenja plan za 2021. godini iz kojih je vidljivo da će se gotovo svi prihodi po strukturi ostvariti na razini planiranih veličina osim prihoda od inženjering usluga koji se neće ostvariti iz razloga jer se dio tih prihoda odnosio na prihode koje smo trebali ostvariti prijavom zgrada na Javni poziv za sufinanciranje energetske obnove VŠZ, no Javni Poziv se nije dogodio .

U jednom dijelu te Prihode nadomjestili su prihodi za usluge prijave obiteljskih kuća na Javni poziv za sufinanciranje EO obiteljskih kuća a i povećani interes suvlasnika za cjelovitom obnovom krovova i dimnjaka.

Visina ukupnog prihoda planira se u visini od 1.842.500,00 kn planira se temeljem

- planiranog broja kvadrata na upravljanju u visini 246.938,37 m²,
- pripremljene dokumentacije za natječaj za energetske obnovu višestambenih zgrada,
- zaprimljenih i procjene zahtjeva za ostalim vrstama obnove zgrada ,
- zaprimljenih zahtjeva za prijavu projekata energetske obnove obiteljskih kuća,
- procjene mogućnosti provedbe povezivanja KPU i ZK,
- procjene ostalih poslova temeljem kojih Labin stan d.o.o. ostvaruje prihode (broj ovrha, nagodbi, podnesci, marketinške usluge i ostali poslovi temeljem anexa ugovora sa suvlasnicima)

STRUKTURA PRIHODA

PRIHODI	OSTVARENJE 2020	PLAN 2021	ostvarenje 01-09/2021	procjena plana 2021	PLAN 2022
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	1.194.620,65	1.195.000,00	907.331,38	1.209.000,00	1.282.400,00
PRIHODI OD USLUGA UPRAVLJANJA KOJI SE POJAVLJUJU U VEĆIM VREMENSKIM RAZMACIMA (INŽENJERING USLUGE, USLUGE PRIJAVE NA FZOEU, VOĐENJE PROJEKTA OBNOVE...	130.615,45	280.000,00	79.226,73	173.000,00	298.000,00
INŽENJERING USLUGE	50.239,45		53.900,73	108.000,00	123.000,00
PRIHODI - PROJEKTI VOĐENJA PRIJAVA NA FZOEU (stambene zgrade)	64.804,00		17.816,00	32.000,00	120.000,00
PRIHODI - PROJEKTI VOĐENJA PRIJAVA NA FZOEU (obiteljske kuće)	15.572,00		7.510,00	33.000,00	35.000,00
PRIHODI - PROJEKTI VOĐENJA PRIJAVA NA FZOEU (obiteljske kuće-priprema bez prijave)					17.500,00
PRIHODI - PROJEKTI VOĐENJA PRIJAVA NA FZOEU (obiteljske kuće-ponovna prijava)					2.500,00
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	10.282,00	10.000,00	6.790,00	6.790,00	0,00
IZRADA NAGODBI ZA OSIG. DRUŠTVO	11.200,00	12.000,00	5.800,00	12.000,00	12.000,00
PRIHODI ZA MAT. TROŠ. OD ZGRADA	48.120,64	40.000,00	37.736,19	42.000,00	40.000,00
PRIHODI OD SERVISIRANJA KREDITA	37.713,31	32.000,00	22.714,12	34.000,00	32.000,00
PRIHODI PO CENIKU	27.045,64	22.000,00	7.223,00	22.000,00	22.000,00
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMAT	47,52	100,00	41,54	100,00	100,00
PRIHODI OD PREVALJIVANJA TROŠKOVA	3.939,89	6.000,00	4.248,00	6.000,00	6.000,00
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK	31.276,90	60.000,00	37.181,30	60.000,00	120.000,00
MARKETINŠKI PRIHODI	32.400,00	30.000,00	22.194,00	30.000,00	30.000,00
OSTALI IZVANREDNI - NEUOBICAJNI PRIHODI	566,10	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNI PRIHODI	1.527.828,10	1.687.100,00	1.130.486,26	1.594.890,00	1.842.500,00

Prihodi za usluge redovnog Upravljanja

Prihodi od usluga redovnog upravljanja planiraju se u visini od 1.282.400,00 kn temeljem cijene za redovno upravljanje u visini od 0,43 kn po m², te kvadrata na upravljanju u iznosu 246.938,37 m², te planirano povećanje kvadrata na upravljanju za cca 8.000,00 m² a sve temeljem zahtjeva tvrtke DE CONTE d.o.o. da novoizgrađene zgrade u 2022. godini povjeri nama na upravljanje.

Visina naknade za redovno održavanje temeljem Odluke Skupštine Društva povećala se za 0,02 po m², a razlog povećanja je analiza cijene za redovno održavanje koja se nije usklađivana od 2017. godine

i nije tijekom svih godina pratila povećanje ostalih cijena koje direktno utječu na poslovanje Društva.

Prihodi od usluga Upravljanja projektima koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima a odrađuju se temeljem Odluka suvlasnika Prihodi od ostalih usluga upravljanja koji se dogovaraju sa suvlasnicima a nisu predmet osnovnog ugovora o Upravljanju stambenim zgradama planiraju se u iznosu od **298.000,00** kn.

To su poslovi koji se ugovaraju sa zgradama, a temeljem članka 4. Ugovora o upravljanju prema važećim cijenama iz Cjenika Labin stan-a d.o.o.

Prihodi od upravljanja projektima	Planirani iznos
Obnove krovova , fasada , dimnjaka i sl.	123.000,00
Prijava i realizacija projekata na javni poziv VŠZ	120.000,00
Prijava i realizacija projekata na javni poziv OK	35.000,00
Priprema projekata OK na JP – bez prijave	17.500,00
Ponovna prijava OK na JP (nerealizirane prijave)	2.500,00
UKUPNO	298.000,00

- Prihodi od upravljanja projektima vezani uz Zahtjeve suvlasnika za cjelovitom obnovom, krovova, fasada, dimnjaka i drugih sličnih poslova planiraju se na razini ostvarenih u 2021. godini te već pripremljenih obnova koje čekaju realizaciju, te novih zaprimljenih zahtjeva koji su u postupku pripreme za 2022. godinu
- Prihodi od prijave zgrada na Javni poziv za energetska obnovu višestambenih zgrada planiraju se u visini od 120.000,00 kn a temelj za planiranje je najavljeni Javni Poziv od strane Ministarstva Graditeljstva i određena alokacija u iznosu od 300.000.000,00 kn namijenjena sufinanciranju VŠZ i broj pripremljenih projekata za prijavu
- U planirane visine prihoda upravljanje projektima Obnovama i Prijavama na JP za sufinanciranje obnova VŠZ uključeni su svi poslovi tehničko-financijskog savjetovanja prilikom izvođenja većih radova na stambeno-poslovnim zgradama, gdje je za realizaciju radova potrebno zatražiti ponude, prezentiranje prikupljenih ponuda suvlasnicima, analiziranje i kontrola

ponuda, sudjelovanje u izradi financijske konstrukcije za realizaciju projekta, organizacija praćenja radova tijekom izvođenja, te ostale usluge temeljem zahtjeva suvlasnika

- Prihodi od upravljanja projektima Prijave obiteljskih kuća na JP za EO obiteljskih kuća planiraju se u iznosu od **35.000,00** kn i na razini su ostvarenih u 2021. godini. Temelj za planiranje su stalni upiti građana za taj Javni Poziv kao i informacija da će FZOEU kontinuirano raspisivati JP za energetske obnovu obiteljskih kuća
- Prihodi od priprema Projekata za JP za EO obiteljskih kuća planira se u iznosu od **17.500,00** kn a razlog uvođenje ove nove vrste prihoda je veliki broj Zahtjeva samo za pomoć pri pripremi dokumentacije za Javni poziv dok će sami odraditi postupak prijavu
- Prihodi od ponovljenih prijava planiraju se u visini od **2.500,00** kn a odnose se na one Prijave koje nisu ostvarile pravo na sufinanciranje na proteklom Javnom pozivu , ima pripremljenu svu potrebnu dokumentaciju a mi preuzimamo isključivo prijavu na dan prijave

OSTALI PRIHODI

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od **120.000,00** kn a planiraju se temeljem odrađenog plana zgrada za koje se planira odraditi povezivanje u 2022. godini.

Prihodi od pružanja marketinških usluga odnose se na marketinške usluge tj. oglašavanje pojedinih tvrtki putem Web stranice. Planirani su u iznosu ugovorenih ugovora od **30.000,00** kn.

Ostali prihodi iznose 44.000,00 kn i odnose se na usluge sklapanja nagodbi za obročnu otplatu dugovanja, servisiranje kredita, te prihodi od poslova u domeni osiguranja.

Prihodi koji se prevaljuju na zgrade planiraju se u iznosu od **46.000,00** kn, a odnose se na prevaljivanje materijalnih troškova ,

poštanskih usluga , troškova biljega i troškova održavanja Web-izvješća.

Prihodi po cjeniku Upravitelja planiraju se u iznosu od **22.000,00** kn i odnose se na usluge obračuna i plaćanja režijskih troškova zgrada, te ostale usluge koje prelaze okvir redovnog upravljanja, a nisu iskazani u ostalim приходima.

Financijski prihodi – prihodi od kamata planiraju se u visini od **100** kn.

2.2. UKUPNI RASHODI

Plan rashoda za 2022. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenih rashoda za 2021. godinu i planiranih aktivnosti u 2022. godini te broja zaposlenih te informacija o mogućem povećanju cijena u 2022. godini.

RASHODI	OSTVARENJE 2020	PLAN 2021	ostvarenje 01-09/2021	procjena plana 2021	PLAN 2022
MATERIJALNI TROŠKOVI	57.629,56	59.500,00	59.002,10	71.200,00	84.250,00
UREDSKI MATERIJAL	20.223,03	19.000,00	21.379,13	23.000,00	19.000,00
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE I ODRŽAVANJE	2.371,15	2.000,00	1.921,07	2.200,00	2.000,00
OSTALI MATERIJAL	4.072,37	3.000,00	1.882,14	2.500,00	3.000,00
SITAN INVENTAR	885,22	1.000,00	4.956,80	5.000,00	10.000,00
TROŠ. REZERVNIH DJELOVA ZA OPREMU	663,60	1.000,00	0,00	1.000,00	5.000,00
TROŠ. REZERVNIH DJELOVA ZA SLUŽ. VOZ	2.286,86	2.500,00	6.337,91	6.500,00	5.000,00
TROŠAK ELEKTRIČNE ENERGIJE	24.147,78	25.000,00	18.608,93	25.000,00	31.250,00
TROŠAK BENZINA SA SLUŽ. VOZILA	2.979,55	6.000,00	3.916,12	6.000,00	9.000,00
OSTALI VANJSKI TROŠKOVI	298.964,52	273.499,96	192.094,75	271.705,23	347.699,96
USLUGE TELEFONA, POŠTE, RTV PRISTOJBE	30.745,50	30.000,00	25.386,60	30.000,00	30.000,00
GRAFIČKE USLUGE TISKA I UVEZA	2.382,45	0,00	0,00	0,00	0,00
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA	134.256,33	145.000,00	95.435,26	145.000,00	164.200,00
TROŠKOVI ČIŠĆENJA PROSTORIJA					24.000,00
USLUGA NAJAMNINE	18.099,96	18.099,96	13.574,97	18.099,96	18.099,96
USLUGA ODRŽAVANJA SLUŽ. VOZILA	1.358,99	1.500,00	1.055,15	1.500,00	5.000,00
USLUGA ODRŽAVANJA WEB STRANICE	12.000,00	12.000,00	9.000,00	12.000,00	12.000,00
REGISTRACIJA SLUŽBENOG VOZILA	1.695,02	1.700,00	1.985,67	2.000,00	1.700,00
USLUGA ZAŠTITA OD POŽARA	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
USLUGA PROMIDŽBE	10.600,00	12.000,00	8.600,00	12.000,00	12.000,00
TROŠKOVI ZA RAD PO UGOVORU O DJELU	5.606,98	5.700,00	5.305,27	5.305,27	5.700,00
LEASING ZA SLUŽBENO VOZILO	25.960,49	26.000,00	19.460,83	26.000,00	26.000,00
USLUGE OBRAZOVANJA, TEČAJEVI KONZULTANTSKE USLUGE DRUGIH	0,00	0,00	0,00	2.300,00	10.000,00
ODVOZ SMEČA, UTROŠAK VODE, KOMUNALNA NAK.	44.745,00	10.000,00	2.900,00	3.000,00	20.000,00
7.273,80	7.000,00	5.391,00	7.500,00	8.000,00	
HOTELSKE USLUGE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TROŠAK AUTOPUTA, PARKIRANJA, TUNELARINE...	4.000,00	4.000,00	4.000,00	5.500,00	6.000,00
OSTALE USLUGE	240,00	500,00	0,00	500,00	4.000,00

TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE	992.694,47	1.200.000,00	779.716,56	1.040.489,98	1.122.000,00
TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE (VARIJABILNI DIO-STIMULACIJA,	0,00	0,00	0,00	0,00	18.000,00
TROŠAK OTPREMNINE RADI ODLASKA U MIROVINU	0,00	0,00	0,00	49.510,02	0,00
NAKNADA IZDATAKA ZA ZAPOSLENE	67.998,00	81.800,00	40.292,00	73.000,00	104.500,00
DNEVNICE I OSTALI TROŠ. NA SLUŽ. PUTU	650,00	2.000,00	0,00	2.000,00	4.000,00
PRIJEVOZ NA POSAO I S POSLA	24.148,00	33.600,00	16.292,00	24.000,00	30.000,00
TOPLI OBROK	0,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00
PRIGODNE GODIŠNJE NAGRADE JUBILARNE	33.700,00	31.200,00	14.000,00	35.000,00	27.000,00
NAGRADE/OTPREMNINA/OSTALO	9.500,00	15.000,00	10.000,00	12.000,00	8.500,00
TROŠKOVI AMORTIZACIJE	22.983,21	22.000,00	15.599,01	15.000,00	18.000,00
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE	11.648,72	0,00	0,00	0,00	30.000,00
REPREZENTACIJA	2.758,69	2.500,00	375,00	2.500,00	7.500,00
PREMIJE OSIGURANJA	18.795,92	16.000,00	8.497,19	16.000,00	16.000,00
NAKNADE ZA USLUGE BANKE I PLATNI PROMET	13.421,85	15.000,00	11.665,15	16.000,00	18.000,00
ČLANARINE, DOPRINOSI I SLIČNA DAVANJA	5.371,44	5.000,00	2.000,00	5.000,00	5.000,00
POREZI KOJI NE OVISE O DOBITKU I PRISTOJBE	3.034,04	3.800,00	2.300,53	3.800,00	3.800,00
SUD.PRIST. I BILJEZI	3.085,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00
STRUČNA LITERATURA, OGLAS. U SL.	1.148,67	1.500,00	861,57	1.500,00	1.500,00
TROŠKOVI SISTEMATSKOG PREGLEDA	4.800,00	0,00	300,00	0,00	9.600,00
TROŠKOVI LICENCIRANJA, CERTIFICIRANJA	10.965,18	0,00	7.236,00	8.500,00	20.000,00
OSTALI NESPOMENUTI NEMATERIJALNI TROŠKOVI	384,00	0,00	384,00	500,00	0,00
FINANCIJSKI RASHODI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NEAMOTRIZIRANA VRIJEDNOST RASHODOVANE, UNIŠTENE ILI OTUĐENE IMOVINE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZATEZNE KTA	115,98	100,00	41,99	100,00	100,00
NAKNADNO UTVRĐENI TROŠKOVI-RAČUNI IZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SPONZORSTVA	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNI RASHODI	1.516.299,25	1.683.199,96	1.122.865,85	1.577.305,23	1.808.449,96

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 84.250,00 kn i veći su u odnosu na plan i ostvarenje u 2021. godine. Razlog takvom planiranju je najava povećanja cijena energenata kao i povećanje na stavci sitnog inventara jer je nužno krenuti u zamjenu pojedine opreme posebice računala a i ostale opreme s obzirom da se

u posljednje dvije godine , za vrijeme trajanja pandemije , posebna pozornost vodila ka smanjenju troškova no sa dotrajalom i neispravnom opremom nije moguće kvalitetno odrađivati tekuće poslove.

U okviru materijalnih troškova 22,5% otpada na troškove uredskog materijala, ali oni se prevladavaju na zgrade u ostvarenoj visini, te na taj način ne utječu na dobit društva. Od ostalih troškova u ovoj vrsti najviše otpada na troškove električne energije (37,09%) koja se koristi i za grijanje i za hlađenje uredskih prostorija.

Rashodi za ostale vanjske troškove planiraju se u iznosu od 347.699,96 kn i veći su u odnosu na plan 2021. za a razlog povećanja su planirani veći izdaci za usluge tekućeg održavanja a povećanje se odnosi na usluge održavanja FB profila , usluge čišćenja uredskih prostorija koje nismo imali u 2021. jer smo sami čistili uredske prostorije , te za usluge sudjelovanja na tečajevima i za usluge dodatnog obrazovanja bez kojih je nemoguće kvalitetno odrađivati sve poslove koji proizlaze iz djelatnosti upravljanja . Planiraju se i veći izdaci za konzultantske usluge drugih a to se odnosi prije svega na reaktivaciju ISO sustava .

U okviru troškova za ostale vanjske usluge najveći dio otpada na usluge tekućeg održavanja i planiraju se u iznosu od 164.200,00 kn, što čini 47,22 % , a odnose se na održavanje softvera , hardware i FB profila. Troškovi telefona, poštanskih usluga, RTV pristojbe planiraju se u iznosu od 30.000,00 kn (8,6%) ali veći dio tih troškova prevladavaju se na zgrade jer su to troškovi zgrada a ne Labin stana.

Troškovi za rad po ugovoru o djelu planiraju se u iznosu od 5.700,00 kn (1,63%) i na razini su planiranih za 2021. godinu.

Iznos od 18.099,96 kn odnosi se na plaćanje najamnine za korištenje poslovnih prostorija Grada Labina i planiran je na razini prošlogodišnjeg plana.

Konzultantske usluge planiraju se u iznosu od 20.000,00 kn.

Troškovi leasinga sa 2021. godinu planirani su u visini od 26.000,00 kn.

Ostale vanjske usluge planiraju u visini 4.000,00 kn .

Iz planiranja rashoda ali za Vanjske usluge vidljivo je povećanje u odnosu na planirano i ostvareno u 2021. godini i opisno smo obrazložili stavke koje imaju najveće povećanje. Razlog takvom planiranju je vraćanje poslovanja tvrtke na razinu aktivnosti koje su bile prije pandemije. Plan za 2021. Godini izrađen je na temelju planiranih i ostvarenih aktivnosti za vrijeme pandemije no zgrade žive, moraju se održavati i suvlasnici su shvatili da unatoč pandemiji moraju promišljati o održavanju zgrada što je vidljivo iz njihovih zahtjeva za obnovom krovova , fasada , dimnjaka i ostalih nužnih popravaka po zgradama.

Rashodi za troškove osoblja – plaće

Troškovi osoblja planiraju se u visini od 1.122.000,00 kn (62,29% u strukturi ukupnih rashoda) i veći su u odnosu na ostvarene i planirane za 2021. godine. Razlog takvom povećanju je povećanje mase izdataka za plaće u visini od 1,5 % no sa povećanjem plaće ne kreće se od 01.01.2022. već će se pratiti realizacija određenih prihoda koji ne ovise o našim aktivnostima već o raspisanim Javnim pozivima. Ukoliko se ti prihodi ostvare krenut će se sa povećanjem plaće do najviše 3% , ali povećanje će ovisiti o realizaciji pojedinih prihoda .

Rashodi za osoblje –varijabilni dio

Po prvi puta u Planu poslovanja planira se iznos za plaće osoblja kao varijabilni dio plaće . Namjera takvog planiranja je stimulacija za djelatnike koji su uložili izuzetno puno truda u ostvarivanju dodatnih prihoda Labin stana , kao i odradili redovne poslove Upravljanja u obimu većem od planiranog. Namjera je da se stimulacije isplaćuju jednom godišnje temeljem pravilnika kojeg je potrebno odraditi u neoporezivim iznosima kao nagrade temeljem Zakon o porezu na dohodak .

Naknada izdataka za zaposlene

Naknada izdataka za zaposlene planiraju se u visini od 104.500,00 kn i veći su u odnosu na planirane za 2021. godine za kn. Razlog povećanju je Odluka o uvođenju novog neoporezivog izdatka a to je topli obrok (5.000,00 kn po djelatniku /godina) koji će se isplaćivati na mjesečnoj razini u iznosu od 415,00 kn.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 18.000,00 kn.

Troškovi sistematskog pregleda u iznosu od 9.600,00 kn a koji su se trebali obaviti tijekom 2021. godine zbog neprilagođenih termina odraditi će se početkom 2022. godine.

2.3. PLANIRANA DOBIT

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 34.050,04 kn.

<i>FINANCIJSKI REZULTAT</i>	<i>OSTVARENJE 2020</i>	<i>PLAN 2021</i>	<i>PLAN 2022</i>
<i>PRIHODI</i>	<i>1.527.828,10</i>	<i>1.687.100,00</i>	<i>1.835.100,00</i>
<i>RASHODI</i>	<i>1.516.299,25</i>	<i>1.683.199,96</i>	<i>1.801.049,96</i>
<i>RAZLIKA</i>	<i>11.528,85</i>	<i>3.900,04</i>	<i>34.050,04</i>

2.4. PLAN ULAGANJA U OPREMU

U 2022. godini planira se zamjena 2 računala i printera pa sa po toj osnovi planiraju sredstva ulaganja u opremu (hardware) u visini od 25.000,00 kn te ulaganje u software u iznosu od 50.000,00 kn . Ulaganje u software odnosi se na kupnju aplikacije Sustav elektroničkih poruka koja obuhvaća slanje uplatnica i računa u pdf obliku na mail , prilagodba postojeće aplikacije za prihvata E-računa koju posjedujemo za potrebe poslovanja Labin stan-a, a proširila bi se na poslovanje višestambenih zgrada, aplikacija za uredsko poslovanje sve sa ciljem digitalizacije svih poslova u domeni upravljanja te otvaranja mogućnosti za većom transparentnosti rada Labin Stana kao tvrtke.

Upravo rad tijekom 2020. i 2021. godini sukladno epidemiološkim uvjetima tijekom borbe sa korona virusom ukazao je na nužnost daljnje digitalizacije poslova koje tvrtka odraduje te ulaganje i u software i hardware kako bi se stvorili uvjeti za još bolju komunikaciju sa suvlasnicima digitalnim putem kao i da se stvori mogućnost za rad od kuće pogotovo u situacijama kada su djelatnici u

samoizolaciji . U 2022. godini planira se odraditi plan ulaganja za daljnju digitalizaciju u suradnji sa Gradom Labinom i ostalim tvrtkama u vlasništvu Grada Labina .

2.5. PLAN ZAPOŠLJAVANJA

U 2022. godini ne planiraju se nova zapošljavanja .

2.6. PLAN OSTALIH AKTIVNOSTI U 2022. GODINI

Iz samog financijskog plana poslovanja vidljivo je da se poduzeće i dalje bavi isključivo poslovima vezanima uz upravljanje višestambenih zgrada i sve aktivnosti koje se planiraju uvijek su povezane s osnovnom djelatnošću poduzeća. Svoje aktivnosti poduzeće će usmjeriti ka ostvarivanju dodatnih prihoda a koristeći znanje i sposobnosti usvojene kroz osnovnu djelatnost .

I dalje će se raditi na promociji poslova koje poduzeće obavlja putem Web stranice, FB profila kao i putem ostalih medija kako bi se zadržalo postojeću poziciju na tržištu upravljanja nekretninama.

2.7. PLAN NABAVE

Na temelju Zakona o javnoj nabavi za nabavu robe i usluge procijenjene vrijednosti od 20.000,00 kn do 200.000,00 kn i nabave radova procijenjene vrijednosti nabave do 500.000,00 kn donosi se PLAN NABAVE za 2022.

Na temelju Zakona o javnoj nabavi (NN120/16) i Odluke Skupštine društva od dana 14.12.2021. godine, Labin stan d.o.o. donosi

PLAN NABAVE ZA 2022. GODINU

NABAVA ROBA I USLUGA PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NABAVE OD 20.000,00 KUNA DO 200.000,00 KN I NABAVA RADOVA PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NABAVE DO 500.000,00 KN

Evidencijski broj nabave	PREDMET NABAVE	Brojčana oznaka predmeta nabave iz CPV-a	Procijenjena vrijednost nabave (u kunama)	vrsta postupka (uključujući i jednostavnu nabavu)	posebni režim nabave	sklapa se Ugovor, okvirni sporazum ili narudžbenica	planirani početak postupka	Planirano trajanje ugovora, OS ili narudžbenice	Napomena
03-2021	ODRŽAVANJE RAČUNALNOG SUSTAVA	50324100-3	57.890,40	postupak jednostavne nabave	NE	ugovor	1.1.2022	31.12.2022	
04-2021	ODRŽAVANJE RAČUNALNE OPREME	50312110-9	59.040,00	postupak jednostavne nabave	NE	ugovor	1.1.2022	31.12.2022	

Postupak provedbe nabave robe, usluga i radova za 2022. godinu sukladno odredbama Zakona o javnoj nabavi (NN 120/2016) utvrdit će svojim odlukama direktor Labin stan-a d.o.o.

U Labinu, 14. prosinac 2021. godine

Direktor poduzeća: Dolores Sorić dipl. ecc.v.r.

U Labinu, 14.12.2021.
Broj: LABINSTAN-92/2021

Direktor poduzeća:
Dolores Sorić dipl. oec. v.r.