

22. travnja 2024.

IZVJEŠĆE O POSLOVANJU PODUZEĆA LABIN STAN D.O.O. ZA 2023. GODINU

Klasa: 110-01/24-02/02

Urbroj: 04-24-2

Dolores Sorić dipl.oec.
LABIN STAN D.O.O.
Učka 4, Labin

SADRŽAJ

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ	Strana 2
1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2023.	Strana 3
2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMIJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA	Strana 3
3. BILANCA NA DAN 31.12.2023464. GODINE	Strana 7
4. RAČUN DOBITI I GUBITKA	Strana 12
IZVJEŠĆE O STANJU DRUŠTVA	Strana 21
1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU	Strana 24
2. UNUTRAŠNJA ORGANIZACIJA DRUŠTVA I STRUKTURA RADNE SNAGE	Strana 25
3. DJELATNOST DRUŠTVA PO VRSTAMA AKTIVNOSTIMA	Strana 26
4. ZAKLJUČAK	Strana 35

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2023. GODINU

Trgovačko društvo Labin stan d.o.o. Labin osnovano je u kolovozu 1998. godine i usklađeno je s odredbama Zakona o trgovačkim društvima na Trgovačkom sudu u Rijeci pod MBS: 040132203.

Temeljni kapital društva iznosi 20.000,00 kuna.

Osnovna djelatnost Društva je poslovanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru.

Temeljem Obavijesti o razvrstavanju poslovnih subjekata prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti od 2007. godine Državnog zavoda za statistiku Zagreb, društvo ima brojčanu oznaku podrazreda 6832 – upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora, a matični broj (porezni broj) poslovnog subjekta je 1391984.

Temeljni financijski izvještaji za 2023. godinu sastavljeni su u skladu s propisima Republike Hrvatske, te računovodstvenim politikama poduzetnika.

Računovodstvene politike Društva usklađene su s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (NN 86/15) koje poduzetnik ima obvezu primjenjivati temeljem Zakona o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, 120/16).

Financijski izvještaji prezentirani su u eurima.

2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA

Računovodstvene politike omogućuju da financijski izvještaji pruže relevantne i pouzdane informacije, osiguravaju da njihovim korištenjem financijska izvješća vjerno predočuju rezultate i financijski položaj poduzeća.

Pri sastavljanju temeljnih financijskih izvješća TD Labin stan d.o.o. primijenjene su ove značajne računovodstvene politike.

2.1 ISKAZIVANJE DUGOTRAJNE MATERIJALNE I NEMATERIJALNE IMOVINE

Dugotrajna imovina se priznaje u bilanci kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi teći kod poduzetnika i kada imovina ima trošak ili vrijednost koja se pouzdano može izmjeriti, a očekuje se da će se realizirati u roku dužem od godine dana, odnosno da se ne drži za prodaju ili potrošnju u redovnom tijeku poslovanja.

Dugotrajna imovina se mjeri po povijesnom trošku, odnosno po plaćenom iznosu novca ili novčanih ekvivalenata ili po fer vrijednosti naknade dane za njihovu nabavu u vrijeme stjecanja. Dugotrajna imovina odnosi se na :

a) **Dugotrajnu materijalnu i nematerijalnu imovinu** koja se u poslovnim knjigama evidentira po nabavnoj vrijednosti koju čini nabavna vrijednost sredstava uvećana za sve troškove nastale do njihovog stavljanja u uporabu.

Navedena imovina se evidentira kao materijalna i nematerijalna, ako im je vijek trajanja duži od jedne godine i pojedinačna vrijednost veća od 464,53 eura, inače se ista evidentira kao sitni inventar.

Amortizacije ove imovine obavlja se pojedinačno za svako sredstvo razvrstano po amortizacijskim grupama, po linearnoj metodi. Stope koje se primjenjuju za obračun amortizacije materijalne i nematerijalne imovine ne prelaze porezno dopustive stope.

Novonabavljena imovina amortizira se od prvog dana sljedećeg mjeseca kad se stavi u upotrebu.

Trošak amortizacije za prodanu, darovanu, uništenu ili otuđenu dugotrajnu imovinu priznaje se kao rashod do kraja mjeseca u kojem su sredstva materijalne imovine bila u upotrebi. Dugotrajna imovina zadržava se u evidenciji i iskazuje u bilanci i nakon što je u cijelosti otpisana do trenutka prodaje, darovanja, uništenja i sl.

2.2. ISKAZIVANJE KRATKOTRAJNE IMOVINE

Kratkotrajna imovina je imovina koja ispunjava sljedeće uvjete:

- očekuje se da će se realizirati ili se drži za prodaju ili potrošnju u redovnom tijeku poslovanja,
- primarno se drži za trgovanje,
- očekuje se da će se realizirati unutar dvanaest mjeseci od datuma bilance,
- novac ili novčani ekvivalent, osim ako mu je ograničena mogućnost razmjene ili uporabe za podmirivanje obveza za razdoblje od najmanje dvanaest mjeseci od datuma bilance.

Kratkotrajnu imovinu Društva predstavljaju:

a) **Zalihe** sitnog inventara iskazuju se u poslovnim knjigama po stvarnim troškovima nabave, a pri predaji u uporabu prenose se u troškove metodom jednokratnog otpisa.

b) **Potraživanja** od kupaca, države, zaposlenih i drugih pravnih i fizičkih osoba iskazana je temeljem uredne isprave o nastanku poslovnog događaja i njenoj vrijednosti plaćanja duga, isporuke usluga ili pružanja usluga na temelju obveznopravnih i drugih osnova, a koja dospijevaju u roku od godine dana.

c) **Kratkotrajna financijska imovina** odnosi se na financijsku imovinu koja dospijeva u roku od godine dana.

2.3 ISKAZIVANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Novčana sredstva iskazana su u nominalnoj vrijednosti i predstavljaju sredstva plaćanja na računima kod banaka i u blagajni.

2.4. ISKAZIVANJE KAPITALA I REZERVE

Ukupni kapital i rezerve predstavljaju vlastiti izvor financiranja imovine izračunat kao ostatak imovine nakon odbitka svih obveza.

Isti čine temeljni (upisani) kapital, kapitalne rezerve, rezerve iz dobiti, zadržana dobit (preneseni gubitak) i dobit (gubitak) tekuće godine.

2.5 ISKAZIVANJE DUGOROČNIH OBVEZA

Dugoročne obveze su obveze koje dospijevaju u roku dužem od 12 mjeseci od datuma sastavljanja financijskog izvještaja. U poslovnim knjigama iskazane su u vrijednosti dokazanom urednom ispravom. Na dugoročnim obvezama iskazuje se dugoročni dio financijskih obveza koje dospijevaju na naplatu nakon 1. siječnja 2024. godine.

2.6 ISKAZIVANJE KRATKOROČNE OBVEZE

Kratkoročne obveze su sadašnja obveza koja ispunjava bilo koji od sljedeća četiri kriterija:

- Očekuje se da će se podmiriti u redovnom tijeku poslovnog ciklusa,
- Dospijeva za podmirenje u roku unutar dvanaest mjeseci poslije datuma bilance,
- Primarno se drži radi trgovanja,
- Poduzetnik nema bezuvjetno pravo odgađati podmirenje obveze za najmanje dvanaest mjeseci poslije datuma bilance.

2.7 ISKAZIVANJE PRIHODA

Prihod predstavljaju povećanje ekonomskih koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku priljeva ili povećanja imovine ili smanjenja obveza, kada ti priljevi imaju za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose od strane sudionika u kapitalu.

Prihod se priznaje kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi ulaziti kod poduzetnika i kada se koristi mogu pouzdano izmjeriti, a dijeli se na:

- **Poslovne prihode** koji se najvećim dijelom odnose na prihode od prodanih proizvoda i trgovačke robe, te pruženih usluga.
- **Financijske prihodi** odnose se na prihode od kamata, dividendi i pozitivnih tečajnih razlika.
- **Izvanredne ostali prihodi** uključuju se u prihode kada zadovoljavaju kriterije za priznavanje prihoda, a nisu posebno navedeni u HSFI-15

2.8. ISKAZIVANJE RASHODA

Rashodi predstavljaju smanjenja ekonomskih koristi kroz obračunsko razdoblje u obliku odljeva ili iscrpljenja imovine ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, osim onog u svezi s raspodjelom sudionicima u kapitalu.

Rashodi se priznaju u računu dobiti i gubitka kada se može pouzdano izmjeriti. Priznavanje rashoda pojavljuje se istodobno s priznavanjem povećanja obveza ili smanjenja imovine.

Rashodi se priznaju u računu dobiti i gubitka na temelju izravne povezanosti između nastalih troškova i određene stavke prihoda, odnosno sučeljavanje rashoda s prihodima. Rashod se odmah priznaje u računu dobiti i gubitka kada neki izdatak ne stvara buduće ekonomske koristi, ili u razmjeru u kojem buduće ekonomske koristi nisu takve, ili su prestale biti takve, da se kvalificiraju za priznavanje u bilanci kao imovina. Rashod se također priznaje u računu dobiti i gubitka u onim slučajevima kada je obveza nastala bez priznavanja imovine, primjerice kada se pojavi obveza po garanciji za proizvod. Rashodi se dijele na poslovne rashode, financijske rashode i izvanredne ostale rashode.

3. BILJEŠKE UZ BILANCU NA DAN 31.12.2023. GODINE

u eurima

BILANCA (stanje na dan 31. 12.)			
Redni broj	Naziv pozicije	2022.	2023.
	AKTIVA		
1.	A. POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
2.	B. DUGOTRAJNA IMOVINA (stalna sredstva) (red.br.3+4+5+6)	22.287,58	16.866,35
3.	I. Nematerijalna imovina	6.979,23	3.033,37
4.	II. Materijalna imovina	12.867,36	11.391,99
5.	III. Financijska imovina	2.440,99	2.440,99
6.	IV. Potraživanja	0	0
7.	C. KRATKOTRAJNA IMOVINA (obrtna sredstva) (red. br. 8+9+10+11)	49.157,51	44.250,33
8.	I. Zalihe	477,52	0,00
9.	II. Potraživanja	21.908,50	13.592,98
10.	III. Financijska imovina	8.214,22	8.966,75
11.	IV. Novac na računu i u blagajni	18.557,27	21.690,60
12.	D. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA	842,62	964,09
13.	E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA		
14.	F. UKUPNA AKTIVA (red. br. 1+2+7+12+13)	72.287,71	62.080,77
15.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		
	PASIVA		
16.	A. KAPITAL I REZERVE (red.br. 17+18+19+20+21-22+23-24)	36.128,12	38.359,76
17.	I. UPISANI KAPITAL	2.654,46	2.654,46
18.	II. PREMIJE NA EMITIRANE DIONICE (KAPITALNI DOBITAK)		
19.	III. REVALORIZACIJSKA REZERVA		
20.	IV. REZERVE	1.695,37	1.695,37
21.	V. a) Zadržana dobit	30.474,59	31.778,29
22.	b) Preneseni gubitak		
23.	VI. a) Dobitak tekuće godine	1.303,70	2.231,64
24.	b) Gubitak tekuće godine		
25.	B. DUGOROČNA REZERVIRANJA ZA RIZIKE I TROŠKOVE		
26.	C. DUGOROČNE OBVEZE		
27.	D. KRATKOROČNE OBVEZE	36.159,59	23.721,01
28.	E. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		
29.	F. UKUPNA PASIVA (red. br. 16+25+26+27+28)	72.287,71	62.080,77
30.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		

A K T I V A

DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 002)

Bilješka broj 1 i broj 2 - Nematerijalna imovina (AOP 003) i materijalna imovina (AOP 010)

Dugotrajna nematerijalna imovina iskazana je u Bilanci na poziciji Aktive.

Prilikom obračuna amortizacije koristili smo se linearnom metodom prema porezno najviše dopuštenim stopama.

Dugotrajna materijalna imovina iskazana je u Bilanci na poziciji Aktive.

Evidentirana je po nabavnoj vrijednosti umanjenoj za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija materijalne imovine obračunana je po linearnoj metodi sa svrhom potpune amortizacije određenog sredstva tijekom njegovog procijenjenog vijeka trajanja.

Promjene na dugotrajnom materijalnoj i nematerijalnoj imovini prikazujemo je na slijedeći način :

u eurima

	ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKI OBJEKTI	STROJEVI I OPREMA	UKUPNA MATERIJALNA IMOVINA	NEMATERIJALNA IMOVINA	OSTALA IMOVINA	SVEKUPNO
<u>NABAVNA VRIJEDNOST</u>							
Saldo 01.01.2023.		0,00	73.992,26	73.992,26	22.439,80	2.440,99	98.873,05
Direktna povećavanja ulaganja (nabave)			1.760,00	1.760,00	0,00	0,00	1.760,00
Prodana, otpisana i rashodovana imovina							
Stanje 31.12.2023.		0,00	75.752,26	75.752,26	22.439,80	2.440,99	100.633,05
<u>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</u>							
Saldo 01.01.2023.		0,00	61.124,90	61.124,90	15.460,57	0,00	76.585,47
Amortizacija 2023		0,00	3.235,37	3.235,37	3.945,86	0,00	7.181,23
Neamortizirana vrijednost prodana, otpisana i rashodovane imovine							
Isknjiženje ispravka vrijednosti							
Stanje 31.12.2023.		0,00	64.360,27	64.360,27	19.406,43	0,00	83.766,70
SADAŠNJA VRIJEDNOST ULAGANJA							
31.12.2023.		0,00	11.391,99	11.391,99	3.033,37	2.440,99	16.866,35

KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 037)

Bilješka br. 3 – Zalihe (AOP 038)

Prikazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>2022</u> eura	<u>2023</u> eura
- sirovine i materijal	477,52	0,00
- nedovršena proizvodnja		
- gotovi proizvodi		
- trgovačka roga		
- sitni inventar		
Ukupno	477,52	0,00

Bilješka broj 4 – Potraživanja (AOP 046)

Iskazana svota u bilanci za tekuću godinu od 13.592,98 eura odnosi se na potraživanja od kupaca za pružene usluge, potraživanja od zaposlenih, te potraživanja od države i drugih institucija.

Iskazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	2022	2023
	euro	euro
Potraživanja od povezanih društva		
Potraživanja od kupaca	21.648,73	13.494,86
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika		
Potraživanja od države i državnih institucija		33,75
Ostala potraživanja	259,77	64,37
UKUPNO	21.908,50	13.592,98

Ova potraživanja biti će naplaćena tijekom 2023. godine.

Bilješka broj 5 - Kratkotrajna financijska imovina (AOP 053)

U Bilanci pod financijskom imovinom iskazani su dani kratkoročni krediti u iznosu od 8.966,75 eura. TD „Labin stan“ d.o.o. povremeno sklapa ugovore o zajmu sa stambenim zgradama ukoliko postoji potreba radi likvidnosti zgrada, a sve sa ciljem da zgrade redovito podmiruju svoje kreditne obveze.

Bilješka broj 6 - Novac na računu i blagajni (AOP 063)

Iskazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>31.12.2022</u> euro	<u>31.12.2023</u> euro
- kunski račun	18.557,27	21.690,60
- blagajna	0,00	0,00
- devizni račun		
Ukupno	18.557,27	21.690,60

Društvo ima otvorene žiro račune i to kod OTP Banke - IBAN HR9224070001148022497 i Privredne banke Zagreb - IBAN HR1423400091110371878.

Bilješka broj 7 - PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA (AOP 064)

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja iznose 964,09 eura. Uključuju predujmove za usluge koje će se razgraničiti tijekom 2024. godine.

P A S I V A

Bilješka broj 8 - Temeljni kapital (AOP 068)

U Bilanci je iskazan temeljni kapital u svoti od 2.654,46 eura.

Bilješka broj 9 - Rezerve iz dobiti (AOP 070)

Tijekom 2013. godine Društvo je donijelo Odluku o umanjenju dobiti iz zadržane dobiti u rezerve iz dobiti i to na dio u statutarne rezerve radi očuvanja financijske stabilnosti, a dio na ostale rezerve radi stvaranja pričuve za nagrade i slično. Kako tijekom 2023. godine nije bio promjena, rezerve iz dobiti na dan 31.12.2023. godine iznose 1.695,37 eura.

Bilješka broj 10 - Zadržana dobit (AOP 083)

Dobit iz 2022. godine u iznosu od 1.303,70 eura prenesena je u zadržanu tako da u 2023. godine zadržana dobit iznosi 31.778,29 eura.

Bilješka broj 11 - Dobit tekuće godine (AOP 087)

Dobit u 2023. godini nakon oporezivanja ostvaren je u iznosu od 2.231,64 eura. O uporabi ovog dobitka odlučiti će Skupština TD Labin stan d.o.o.

Bilješka broj 12 – Kratkoročne obveze (AOP 109)

Kratkoročne obveze sastoje se od obveza prema dobavljačima, obveza prema zaposlenima, te obveza za poreze, doprinose i druge pristojbe.

Obveze iskazujemo na sljedeći način:

OPIS	<u>2022</u> euro	<u>2023</u> euro
Obveze prema povezanim poduzetnicima	0,00	0,00
Obveze prema bankama	0,00	0,00
Obveze prema dobavljačima	22.151,64	8.475,49
Obveze prema fizičkim osobama s osnove ugovora o djelu	0,00	0,00
Obveze prema zaposlenima	7.233,87	6.515,46
Obveze za poreze i doprinose i slična davanja	6.774,08	8.730,06
Ostale kratkoročne obveze	0,00	0,00
Ukupno	36.159,59	23.721,01

BILJEŠKE UZ RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2023. GODINU

Bilješka broj 13 - UKUPNI PRIHODI ZA 2023. GODINU (AOP 179)

Ukupni prihodi u 2023. godini ostvareni su u visini od 226.628,20 eura. Veći su u odnosu na ostvarene prihode za 2022. godinu za 2.292,62 eura.

Opis	2022	Struktura	2023	Struktura	Indeks
Poslovni prihodi	220.650,29	98,36%	217.899,12	96,15%	98,75
Financijski prihodi	7,00	0,00%	9,97	0,00%	142,43
Izvanredni-ostali prihodi	3.678,29	1,64%	8.719,11	3,85%	0,00
Ukupno	224.335,58	100,00%	226.628,20	100,00%	101,02

U ukupnoj strukturi prihoda - **poslovni prihodi** čine 96,15 %, odnosno za 1,25% manji su u odnosu na ostvarene iz 2022. godine. Poslovni prihodi prikazani su na sljedeći način:

OPIS	Ostvarenje 2022.	Struktura %	Plan 2023.	Ostvarenje 2023.	Struktura %	Indeks ostvarenje 2023/2022	Indeks ostvarenje 2023/plan 2022
Prihodi od usluga upravljanja	169.749,66	76,93%	182.000,00	181.832,35	83,45%	107,12	99,91
Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima	24.882,81	11,28%	17.000,00	11.029,50	5,06%	44,33	64,88
Prihodi od uspostave zgrade u ZK	10.698,48	4,85%	12.000,00	10.562,55	4,85%	98,73	88,02
Prihodi po cjeniku	3.449,28	1,56%	2.919,90	352,80	0,16%	10,23	12,08
Prihodi od servisiranja kredita	4.372,50	1,98%	4.500,00	4.734,60	2,17%	108,28	105,21
Prihodi za materijalne troškove od zgrada	4.929,07	2,23%	6.000,00	7.667,20	3,52%	155,55	127,79
Prihodi od pripreme ovrhe	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Izrada nagodbi za osiguravajuće društvo	822,88	0,37%	450,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Prihodi od prevaljivanja biljega i troškova geodetske uprave	25,52	0,01%	800,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Marketinški prihodi	1.720,09	0,78%	1.730,00	1.720,12	0,79%	100,00	99,43
Ukupno	220.650,29	100,00%	227.399,90	217.899,12	100,00%	98,75	95,82

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 181.832,35 eura i čine 83,45% ukupnih poslovnih prihoda. Veći su za 12.082,69 eura u odnosu na ostvarene za 2022. godinu. Razlog takvom povećanju je povećanje kvadrata na upravljanju za 5.273,60 m² kao i zaokruživanje prilikom konverzije kune u euro. Visina naknade upravitelju u eurima tijekom 2023. godine iznosila je 0,06 eura bez pdv-a po m².

Prihodi od usluga u 2023. godini koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima manji su za 13.853,31 eura i čine 5,06% ukupnih poslovnih prihoda.

U ovu vrstu prihoda uključujemo 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. Ovi su prihodi znatno manji u odnosu na planirane i ostvarene u 2022. iz razloga što su izostali planirani prihodi za usluge konzaltinga vezanih za prijave zgrada na javne pozive za energetska obnova zgrada. U planu poslovanja bili su planirani iz

razloga jer je tijekom 2022. najavljivan Javni poziv i za energetska obnovu višestambenih zgrada i obiteljskih kuća ali nije se dogodio.

Vežano za Javne pozive u 2023. godini odrađen je samo jedan poziv a odnosio se na prijave obnovljivih izvora energije za obiteljske kuće . Interes je bio mali , prijavili smo svega tri obiteljske kuće i sve su ostvarile sufinanciranje.

Prihodi od poslova upisa zgrade u zemljišne knjige ostvareni su u iznosu od 10.562,55 eura i na razini su ostvarenih iz 2022. godine a nešto manji od planiranih za 2023. godinu i čine 4,85% ukupnih prihoda.

Prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u iznosu od 352,80 eura. Manji su u odnosu na planirana za 2023. i u odnosu na ostavarene za 2022. godinu. Čine 0,16% ukupnih poslovnih 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. To su prihodi koji ovise o zahtjevima suvlasnika i razlikuju se po godinama i teško ih je planirati.

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 izvješća i sl.) koji se po određenom ključu prevale na stambene zgrade. U 2023. godini prihodi za materijalne troškove od zgrada iznose 7.667,20 eura.

Treću skupinu čine marketinški prihodi zainteresiranih dobavljača usluga i materijala koji putem WEB stranice Labin stana promoviraju svoju djelatnost. Za 2023. godinu oni iznose 1.720,12 eura.

Financijske prihode (AOP 156) prikazujemo na sljedeći način:

Opis	2022	Struktura	2023	Struktura	Indeks
Prihodi od kamata	7,00	100,00%	9,97	100,00%	142,43
Ukupno	7,00	100,00%	9,97	100,00%	142,43

Prihodi od kamata iznose 9,97 eura i neznatno su veći su u odnosu na prethodnu godinu.

Izvanredni ostali prihodi u iznosu od 8.719,11 eura su prihodi od subvencija ostvarenih putem računa za električnu energiju, te prihodi od zastare obveza.

Bilješka broj 14 - UKUPNI RASHODI ZA 2023. GODINU (AOP 180)

Prikazujemo ih na sljedeći način:

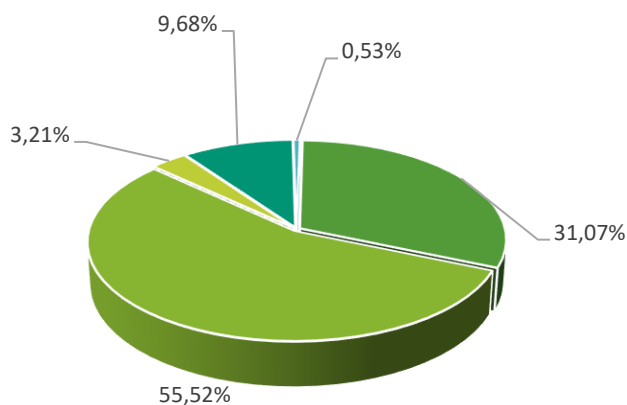
Opis	2022	Struktura	2023	Struktura	Indeks
Poslovni rashodi	222.128,96	100,00%	223.749,18	100,00%	101
Financijski rashodi	10,09	0,00%	7,38	0,00%	73
Izvanredni-ostali rashodi	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0
Ukupno	222.139,05	100,00%	223.756,56	100,00%	101

Poslovni rashodi (AOP 133) predstavljaju najveći dio rashoda, a prikazujemo ih kako slijedi:

red. broj	OPIS	Ostvarenje 2022.	Plan 2023.	Ostvarenje 2023 (u eurima)	Struktura %	Indeks ostvarenje 2023/2022	Indeks ostvarenje 2023/plan 2023
MATERIJALNI TROŠKOVI (I+II)		57.904,81	72.830,91	69.521,47	31,07%	120,06	95,46
I Materijalni troškovi (1-8)		14.550,75	17.853,72	16.938,42		116,41	94,87
1.	uredski materijal	3.060,45	3.500,00	3.424,85		111,91	97,85
2.	materijal za čišćenje i održavanje	279,20	331,81	254,87		91,29	76,81
3.	ostali materijal	264,29	400,00	606,24		229,38	151,56
4.	trošak sitnog inventar	942,02	900,00	808,61		85,84	89,85
5.	trošak rezervnih djelova za opremu	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
6.	trošak rezervnih djelova za službena vozila	285,79	491,07	108,17		37,85	22,03
7.	trošak električne energije	8.759,56	11.230,84	10.912,26		124,58	97,16
8.	trošak benzina za službena vozila	959,44	1.000,00	823,42		85,82	82,34
II Ostali vanjski troškovi (1-16)		43.354,06	54.977,19	52.583,05		121,29	95,65
1.	usluge telefona, poštarina, RTV pristojbe, e-Fina	4.012,77	4.400,00	4.237,25		105,59	96,30
2.	grafičke usluge tiska i uveza	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
3.	usluge tekućeg održavanja	21.447,40	22.000,00	22.135,92		103,21	100,62
4.	usluga najamnine	2.402,28	2.402,28	2.402,28		100,00	100,00
5.	usluga održavanja službenih vozila	97,05	400,00	117,00		120,55	29,25
6.	usluga održavanja WEB stranice	1.592,67	2.654,46	1.958,72		122,98	73,79
7.	usluga registracije službenih vozila	198,53	300,00	159,80		80,49	53,27
8.	usluga zaštite od požara	0,00	265,00	0,00		0,00	0,00
9.	usluga promidžbe	3.559,63	1.990,00	1.784,00		50,12	89,65
10.	troškovi za rad po ugovoru o djelu	3.492,04	14.200,00	13.954,40		399,61	98,27
11.	leasing (financijski) za službeno vozilo	3.183,83	2.650,00	2.625,62		82,47	99,08
12.	usluge obrazovanja, tečajevi	900,52	550,00	400,26		44,45	72,77
13.	intelektualne usluge (konzultantske, odvjetničke, usluge sudskog vještaka i sl.)	851,18	1.000,00	555,46		65,26	55,55
14.	odvoz smeća, utrošak vode, komunalna naknada	1.053,41	1.200,00	1.180,37		112,05	98,36
15.	hotelske usluge	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
16.	trošak autoputa, tunelarine...	530,89	700,00	640,00		120,55	91,43
17.	ostale usluge	31,85	265,45	431,97		1.356,12	162,73

TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE		135.615,63	128.000,00	124.216,20	55,52%	91,59	97,04
TROŠAK OTPREMINE RADI ODLASKA U MIROVINU		0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
AMORTIZACIJA		2.983,97	7.400,00	7.181,23	3,21%	240,66	97,04
OSTALI TROŠKOVI (1-10)		21.453,76	22.090,45	21.650,22	9,68%	100,92	98,01
1.	Naknada izdataka za zaposlene	12.465,15	12.525,00	12.114,61		97,19	96,72
	a) Dnevnice i ostali troškovi na službenom putu	288,80	350,00	273,54		94,71	78,15
	b) Prijevoz na posao i sa posla	2.813,19	2.400,00	2.491,74		88,57	103,82
	c) Naknada za topli obrok	4.983,30	4.780,00	4.379,76		87,89	91,63
	c) Prigodne godišnje nagrade	3.583,52	4.520,00	4.494,57		125,42	99,44
	d) jubilarne nagrade/otpremnina	796,34	475,00	475,00		59,65	100,00
2.	Reprezentacija	1.385,06	1.000,00	1.501,38		108,40	150,14
3.	Premija osiguranja	2.118,38	2.200,00	2.401,74		113,38	109,17
4.	Naknade za platni promet	2.179,07	2.550,00	2.379,97		109,22	93,33
5.	Članarine, doprinosi i slična davanja	637,36	800,00	640,56		100,50	80,07
6.	Porezi koji ne ovise o dobitku	408,03	600,00	414,51		101,59	69,09
7.	Sudske pristojbe i biljezi	0,00	0,00	2,65		0,00	0,00
8.	Stručna literatura	152,45	265,45	172,57		113,19	65,01
9.	Troškovi sistematskog pregleda	5,31	0,00	0,00		0,00	0,00
10.	Troškovi licenciranja, certificiranja	1.439,34	2.150,00	2.022,23		140,50	94,06
11.	Sponzorstva	663,61	0,00	0,00		0,00	0,00
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE		4.117,70	3.981,68	1.180,06	0,53%	28,66	29,64
REZERVIRANJA		0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
OSTALI POSLOVNI RASHODI		53,09	66,36	0,00	0,00%	0,00	0,00
UKUPNO POSLOVNI RASHODI		222.128,96	234.369,40	223.749,18	100,00%	100,73	95,47

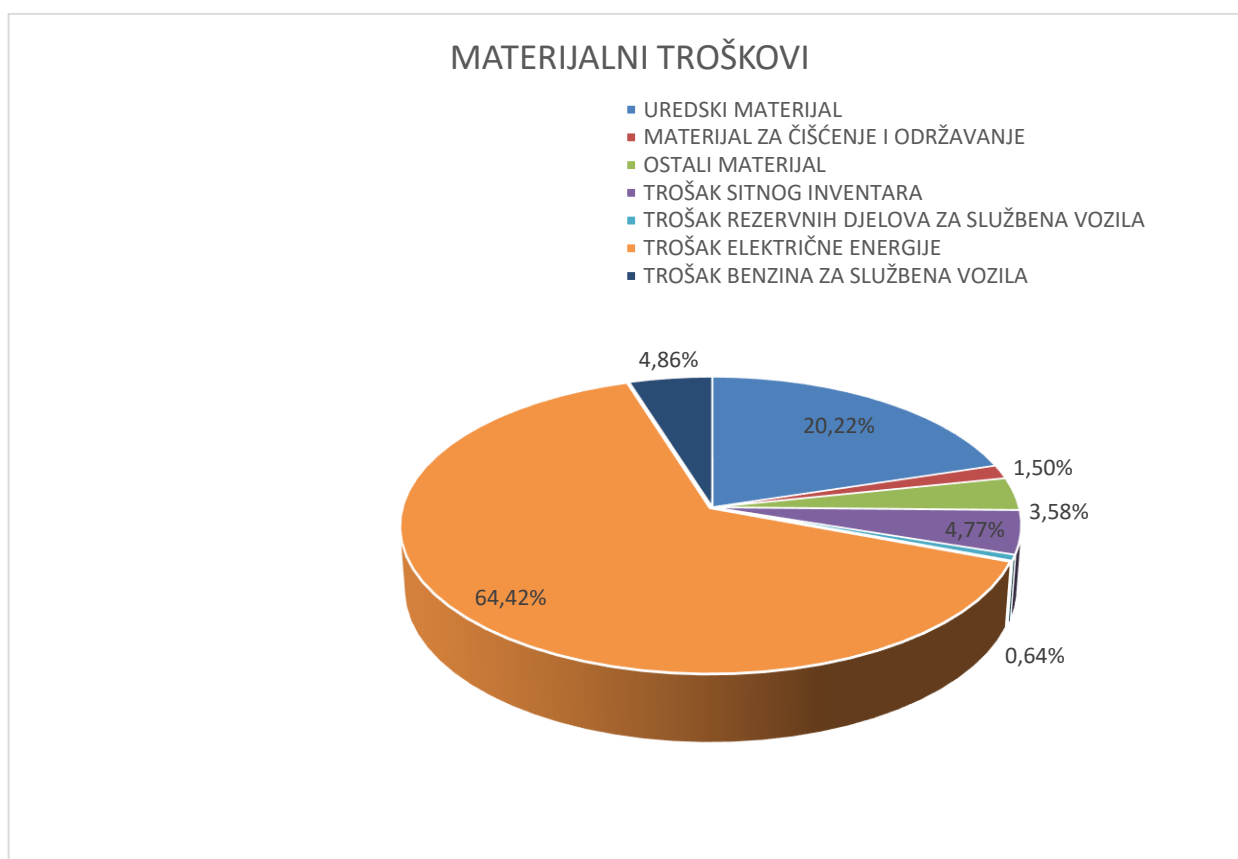
Struktura poslovnih rashoda %



■ Materijalni troškovi ■ Troškovi osoblja ■ Amortizacija ■ Ostali troškovi ■ Vrijednosna usklađenja

Analizom ostvarenih poslovnih rashoda u 2023. godini najveći udio otpada na troškove za osoblje – plaće (55,52%). Oni obuhvaćaju neto plaće radnika, poreze, te doprinose iz i na plaću. Manji su u odnosu na 2022. godinu. Razlog tome je odlazak djelatnice na porodiljni dopust u krajem svibnja 2023. godine a zamjenjena je osobom putem Ugovora o djelu . Visina plaća korigirana je 01.07.2023. a povećanje je iznosilo 3%.

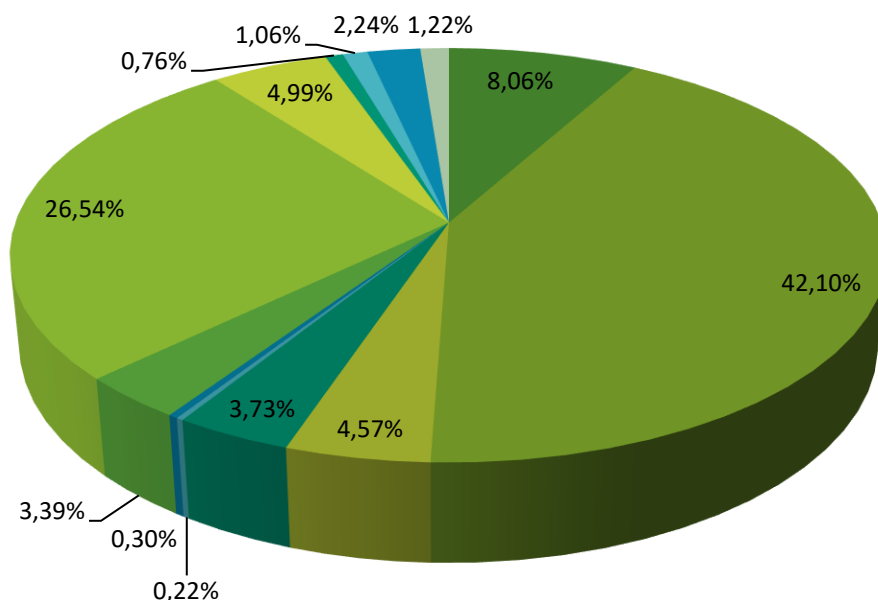
Materijalni troškovi (materijal i ostali vanjski troškovi) čine 31,07% ostvarenih poslovnih rashoda. Veći su u odnosu na ostvarene za 2022. godinu za 20,06%. U strukturi materijala najviši udio otpada na trošak električne struje (64,42%) i trošak uredskog materijala (20,22%).



U strukturi ostalih vanjskih troškova u iznosu od 52.583,05 eura najviši udio otpada na usluge tekućeg održavanja u iznosu od 22.135,92 eura (42,10%) i na razini su planiranih za 2023 i ostvarenih za 2022. godinu. Usluge tekućeg održavanja čine troškovi održavanja računalnih sustava i programske podrške.

OSTALI VANJSKI TROŠKOVI

- USLUGE TELEFONA, POŠTARINE, RTV PRISTOJBE, E-FINA
- USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA
- NAJAMNINA
- USLUGA ODRŽAVANJA WEB STRANICA
- USLUGA ODRŽAVANJA SLUŽBENIH VOZILA
- USLUGA REGISTRACIJE SLUŽBENOG VOZILA
- USLUGA PROMIDŽBE
- TROŠKOVI ZA RAD PO UGOVORU O DJELU
- FINANCIJSKI LEASING ZA SLUŽBENO VOZILO
- USLUGE OBRAZOVANJA, TEČAJEVI
- INTELEKTUALNE USLUGE
- ODVOZ SMEĆA, UTROŠAK VODE, KOMUNALNA NAKNADA
- TROŠAK AUTOPUT, TUNELARINE



Troškovi za rad po ugovoru o djelu u 2023. godini iznose 13.954,40 eura. Troškovi ugovora o djelu odnosi se većinom na zamjenu osobe na porodiljnom dopustu. Razlog takvoj odluci zamjene osobe na porodiljnom pristupilo se iz razloga što te poslove obavlja osoba u mirovini koja je obavljale te poslove prije odlaska u mirovini.

Takav način organizacije kroz privremene i povremene poslove pokazao se učinkovitiji za poduzeće jer nije bila potrebna edukacija novog djelatnika a radi se o specifičnim poslavima vezanim za upravljanje višestambenim zgradama. Jedan dio troškova za rad po ugovoru o djelu odnosi se i na dostavu uplatnica za stambenu pričuvu umjesto slanja uplatnica poštom. Osim što je povoljnije, na taj način dobivamo i povratne informacije sa terena (prodan stan-novi stanar nije donio kupoprodajni ugovor, stanar umro-nasljednici nisu donijeli dokument o tome da su oni sada vlasnici), te se isti upućuju u Labin stan d.o.o. da izvrše promjene. U 2023. godini preko ugovora o djelu zaposlena je čistačica koja čisti prostorije Labin stan-a jednom tjedno.

Troškovi leasinga za služeno vozilo u 2023. godini iznose 2.625,62 eura i na razini su planiranih za 2023. godinu.

Ostali vanjski troškovi na razini su prošlogodišnjih.

Financijske rashode (AOP 167) društvo je u 2023. godini ostvarilo u iznosu od 9,97 eura. Iste prikazujemo kako slijedi:

Opis	2022	Struktura	2023	Struktura	Indeks
Rashodi od kamata	10,09	100,00%	9,97	100,00%	98,81
Ukupno	10,09	100,00%	9,97	100,00%	98,81

Bilješka broj 15 – Dobit razdoblja - Rezultat poslovanja financijske 2023. godine (AOP 186)

Ostvarena dobit kao razlika prihoda i rashoda za 2023. godinu prije oporezivanja iznosi 2.871,640 eura i veća je u odnosu na ostvarenu u prethodnoj 2022. godini. Nakon oporezivanja neto dobit poduzeća iznosi 2.231,64 eura.

<i>FINANCIJSKI REZULTAT</i>	<i>OSTVARENJE 2022 (u eurima)</i>	<i>PLAN 2023 (u eurima)</i>	<i>OSTVARENJE 01-12/2023 (u eurima)</i>
<i>PRIHODI</i>	224.335,58	236.009,90	226.628,20
<i>RASHODI</i>	222.139,05	234.384,40	223.756,56
<i>RAZLIKA</i>	2.196,53	1.625,50	2.871,64
<i>porez na dobit</i>	892,82		640,00
<i>FINANCIJSKI REZULTAT NAKON OPOREZIVANJA</i>	1.303,71		2.231,64

IZVJEŠĆE O STANJU DRUŠTVA

Obveza sastavljanja godišnjeg Izvješća o stanju trgovačkog društva proizlazi iz odredbi Zakona o trgovačkim društvima (N.N. 137/09, 111/93, 34/99, 52/00, 118/03, 107/07, 148/08, 111/12, 68/13, 110/15), te odredbi Zakona o računovodstvu (N.N. 78/15, 104/15, 120/16, 116/18) pod uvjetom da u financijskim izvješćima Društva (bilješke uz financijsko izvješće) nisu prikazani svi zakonom predviđeni podaci o stanju Društva.

Međutim s obzirom na dosadašnju praksu izvješćivanja Skupštine, a posebno zbog javnog interesa za rad Društva i realizaciju projekata u domeni djelatnosti Labin stan d.o.o. i za 2020. godinu kao i za sve naredne godine sastavljat će se Izvješće o stanju Društva uz zakonom propisana financijska izvješća.

Ovo izvješće obuhvaća rezultate poslovanja za razdoblje 01.01.2023. – 31.12.2023. godine kao i sve najbitnije i najvažnije aktivnosti, događaje i okolnosti u kojima je Društvo poslovalo.

Izvješće obuhvaća:

1. Opći podaci o Društvu
2. Unutrašnja organizacija društva i struktura radne snage
3. Djelatnost Društva po vrstama aktivnostima
4. Zaključak

1. Opći podaci o Društvu

Trgovačko Društvo Labin Stan d.o.o. je poduzeće u 100% vlasništvu Grada Labina i njegova osnovna isključiva djelatnost je upravljanje nekretninama.

Poduzeće je osnovano 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.

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

Pod upravljanjem Labin stan-a d.o.o na kraju 2023. godine bilo je:

SVEGA	POVRŠINA U	POVRŠINA U	Indeks
	m2 2022	m2 2023	
Ugovorno upravljanje	246.482,39	251.756,09	102,14
Prinudno upravljanje	1.983,47	1.983,47	100,00
Ukupno	248.465,86	253.739,56	102,12

Upisani podaci Društva U Trgovačkom Društvu u Pazinu, važeći na dan 31.12.2023.
godine glasi : Član Uprave : Dolores Sorić , direktor

Članovi skupštine društva :

- Dorijan Rajković, predsjednik
- Elvino Kršulja, član , zamjenik predsjednika
- Dorino Rajković, član
- Alenka Verbanac, član
- Darko Martinović, član

2. Unutrašnja organizacija društva i struktura radne snage

Trgovačko društvo Labin stan d.o.o. posluje kao jedinstvena organizacijska cjelina i na dan 31.12.2023 godine bilo je zaposleno 5 djelatnika i jedan Član uprave.

1) STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2022.	Broj radnika 2023.
SSS	1	1
VŠS	1	1
VSS	4	4
Ukupno	6	6

Djelatnost Društva po vrstama aktivnostima

Osnovna djelatnost Društva je upravljanje nekretninama kao i svi poslovi vezani uz upravljanje nekretninama. Upravljanje nekretninama uređeno je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima a poslovi Upravitelja , njegove dužnosti i obveze regulirane su člankom 378. i člankom 379. spomenutog zakona. Zakon o Upravljanju višestambenim zgradama koji bi trebao temeljitije regulirati djelatnost upravljanja je u procesu donošenja, odrađeno je e-savjetovanje i njegova primjena očekuje se sa početkom 2025. godine. Spomenuti Zakon je korak naprijed prema uređenijem načinu upravljanja višestambenim zgradama, regulirati će prava i obveze suvlasnika kao i upravitelja ali i mnoge situacije u funkcioniranju samog Upravljanja biti će mnogo jasnije i za suvlasnike i za Upravitelja.

Temeljem navedenog Zakon o vlasništvu je i dalje osnova za reguliranje djelatnosti upravljanja iz kojeg proizlazi uloga Upravitelja kao nalogoprimca te sve poslove obavlja temeljem odluka stanara potpisanih od stane 51% suvlasničkih udjela (čl.375.stavak 3.)

AKTIVNOSTI:

Visina pričuve

U okviru redovnog održavanja Upravitelj zajedno sa suvlasnicima određuje visinu zajedničke pričuve ovisno o planovima upravljanja i potrebama zgrade. Visina minimalne pričuve određena je člankom 380. Zakona o vlasništvu.

Cijena minimalne pričuve za redovno održavanje stambenih zgrada iznosi 0,20 eura po m², i nije se mijenjala od uspostave upravljanja kao djelatnosti. Tadašnja ali i sadašnja cijena formirana je temeljem odredbi zakona o vlasništvu kao 0,54% dio vrijednosti njihovog posebnog dijela u odnosu na tadašnju etalonsku vrijednost m² stana u iznosu od 3.400,00 kn ili 451,26 eura/m² stana .

Etalonska vrijednost građenja trenutno iznosi 796,33 eura , što znači da bi minimalna pričuva trebala iznositi 0,43 eura/m², iako temeljem čl. 13. Međuvlasničkog ugovora Upravitelj može povećati pričuvu na 0,43 eura/m², suvlasnicima je ostavljena mogućnost da sami određuje visinu pričuve. Zadržavanje visine pričuve na visini od 0,20 eura/m² onemogućava kvalitetno održavanje zajedničkih elemenata zgrada te je Upravitelju često zbog nedostatka novaca na žiro-računu zgrade teško organizirati otklanjanje nedostataka

na zgradama a pri svakom većem popravku zgrada potrebno je dogovoriti sa suvlasnicima izvore financiranja popravaka.

Tijekom 2023. godine visina pričuve se nije mijenjala osim u zgradama gdje su to suvlasnici svojim odlukama odredili visinu pričuve ovisno o potrebama za održavanje zgrade.

Krajem 2022. godine za svaku zgradu odrađen je Plan Upravljanja za 2023. godinu u kojem je Labin stan d.o.o. kao Upravitelj predlagao visinu minimalne pričuve u iznosu od 0,40 eura no samo prihvaćanjem takvog Plana od većine suvlasnika koji čine 51 % suvlasničkih udjela pričuva se povećava. Praksa pokazuje da suvlasnici sami svojim odlukama samo u iznim situacijama donose Odluku o povećanju minimalne pričuve.

Tu valja naglasiti da se sredstva pričuve troše isključivo za radove na zajedničkim elementima zgrada a i za te potrebe suma pričuve koja se skupi po računima pričuve je nedostatna pogotovo iz razloga jer je u posljednjim periodima došlo do višestrukog povećanja cijena građevinskih i obrtničkih radova.

Izvjешća o poslovanju zgrada – Planovi Upravljanja - WEB IZVJEŠĆA

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 приходима 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. Ove obveze proizlaze iz Odredbi Zakona o vlasništvu i to činimo na kraju svake poslovne godine no mi smo u transparentnosti poslovanja zgrada učinili korak naprijed i omogućili našim stanarima da putem WEB – izvješća putem naše WEB stranice poslovanje svoje zgrade prate na dnevnoj razini pa će s vremenom nestati i potreba dostavljanja Izvješća u papirnatom obliku. Iako stalno potičemo suvlasnike na praćenje poslovanja putem WEB – izvješća u praksi stalno nailazimo na one koji još ne raspolažu tom informacijom i ne koriste WEB – servis pa je i dalje potrebno educirati suvlasnike na koji način mogu brže i lakše odlučivati u upravljanju zgradom koja je u njihovom suvlasništvu.

Uz dostavu Izvješća o poslovanju za prethodnu godinu , za svaku zgradu odradio se je i plan Upravljanja za 2023. godinu gdje su se procijenili potrebni Приходи i Rashodi za 2023. godinu te pojedinim zgradama ukazala potreba povećanja pričuve radi podmirivanja nužnih rashoda za funkcioniranje zgrade. Predstavnici su dužni održati sastanak stanara te zajedno sa suvlasnicima donijeti Odluku o prihvaćanju ili neprihvatanju predloženog Plana Upravljanja.

Organizacijsko –tehnički poslovi – mali popravci i hitnoće

U okviru redovnog održavanja Upravitelj je dužan na svaku dojavu suvlasnika o kvaru na zgradi detektirati razlog kvara te organizirati popravke u što kraćem roku kako ne bi na građevini nastala još veća šteta i kako bi se sačuvala funkcionalnost građevine. U te poslove ubrajamo sitne popravke krovova, fasada, prozora, roleta, zajedničke stolarije, popravci parafona, popravci dovodnih i odvodnih cijevi, popravci na zajedničkim električnim instalacijama i ostali navedeni slični popravci. Još jednom naglašavamo da suvlasnici trebaju znati da Upravitelj rješava isključivo popravke na zajedničkim

U toku 2023. godine organizirali smo oko 730 sitnih popravaka. Pod organizacijom tih poslova podrazumjeva se pronalazak izvođača radova kada se iz poziva može detektirati vrsta popravka ili odlazak na zgradu , provjera kvara poziv adekvatnog izvođača radova te po dovršetku radova kontrola radova nakon ispostavljenog računa , ovjera računa i plaćanje izvođaču radova.

U 2023. godini u ljetnim mjesecima dogodila se prava elementarna nepogoda kada je područje koje je pod upravljanje pogodila ledena kiša koja je oštetila brojne krovove gurle , roletne i ostale zajedničke elemente većinom na području Raše a djelomično na području Labina. Tom prilikom obrađene su sve zgade sa kojih smo imali prijave zajedno sa predstavnicima osiguravajućih kuća štetnog događaja, otvorene su štete kod osiguravajućih kuća te se nakon toga pristupilo rješavanju otklona šteta.

U toku 2023. suočavali smo se sa teškoćama u realizaciji sitnih popravaka po zgradama radi nedostatka izvođača koji su bili voljni odrađivati te poslove. Posebice se osjeća nedostatak izvođača na vodoinstalaterskim poslovima, odštropavanju odvodnih instalacija kao i ostalim malim građevinskim popravcima po zgradama a razlog je velika zaposlenost građevinskog sektora kojem u ovom trenutku nisu zanimljivi mali popravci po višestambenim zgradama.

Hitnoće i dalje uspijevamo rješavati na dnevnoj razini ali za ostale popravke potrebno je čekati izvođača što izaziva negodovanje kod suvlasnika ali i oni zajedno sa nama moraju sagledati situaciju na tržištu i prihvatiti novonastalu situaciju.

Investicijsko održavanje zgrada – poslovi koji se javljaju u dužim vremenskim periodima

U okviru ovih poslova ubrajamo poslove pripreme većih građevinskih zahvata na višestambenim zgradama kao što su rekonstrukcije krovova , dimnjaka , pročelja , zamjena vanjske stolarije , zamjena vodovodnih , odvodnih i električnih instalacija.

Sve ove poslove planiramo zajedno sa suvlasnicima i pripremi tih radova pristupamo u trenutku kada nam suvlasnici dostave odluku potpisanu od većine suvlasnika (51% suvlasničkih udjela).

Rekonstrukcije krovova

U 2023. godini nastavljen je trend obnove krovova.

Izvršili smo

- 6 popravaka krovova
- Pripremili realizaciju za još 6 krovova

Rekonstrukcija fasada

U 2023. godini dovršena je jedna obnova fasade u naselju Vinež te nije započeta niti jedna obnova fasade iako postoji interes za obnovom kao i potrebe za obnovom. No zbog višestrukog povećanja cijena građevinskih radova suvlasnici se nerado odlučuju na obnovu ovojnice bez sufinanciranja. Pripremljeno je dosta projekata energetske obnove zgrada koji čekaju neki od slijedećih javnih poziva ali zbog novih ciljeva koji definiraju novi Javni pozivi (obnovljivi izvori energije , zaštita od požara , mehanička stabilnost zgrada , urbana mobilnost , elektromobilnost i sl.) morat će se pristupiti doradi tih projekata ukoliko želimo imati kvalitetnije projekte na javnom pozivu .

Rekonstrukcija dimnjaka

S obzirom da je mnogo zgrada i dalje dobiva negativne nalaze dimnjačarske službe u toku 2022. godini nastavlja se sa obnovom dimnjaka .

Izvršili smo 3 rekonstrukcija dimnjaka.

Poslovi organizacije rekonstrukcije dimnjaka obuhvaćaju nabavu za projektiranje rekonstrukcije dimnjaka, ugovaranje projektiranja, nabava za izvođenje radova rekonstrukcije dimnjaka, ugovaranje radova, nabava i ugovaranje nadzora rekonstrukcije, praćenje radova te dogovaranje sa suvlasnicima izvore financiranja

rekonstrukcije. Rekonstrukcije dimnjaka se uglavnom financiraju iz sredstava pričuve, osobnim sredstvima suvlasnika a ponekad i kreditnim sredstvima.

Sanacija temelja

U tijeku 2023. godine za 4 zgrade u naselju „Nove zgrade“ odrađeni su geotehnički istražni radovi te posjedujemo geomehaničke elaborate tih zgrada koji su podloga za projektiranje sanacije temelja i spriječavanja daljnjeg propadanja tih zgrada.

Samim ispitivanjima ustanovljeno je da su postojeći temelji na dubini od 0,60 m i nalaze se na temeljnom tlu koje ne zadovoljava kriterije nosivosti na pojedinim dijelovima objekta .

Iz tog razloga preporučeno je izvesti ojačanje temeljne konstrukcije podbetoniranjem do zadovoljenja uvjeta nosivosti što treba definirati u zasebnom geotehničkom projektu.

S obzirom da najnoviji Nacionalni program energetske obnove obuhvaća i sveobuhvatnu obnovu u kojoj se sufinanciraju i građevinski radovi koji predstavljaju protupotresne elemente odnosno elemente mehaničke stabilnosti sa suvlasnicima je dogovoreno da će se projektiranje izvesti za naredni Javni poziv a sukladno kriterijima poziva sa ciljem da se zgrada obnovi sa sufinanciranjem što bi bilo daleko financijski povoljnije za same suvlasnike.

Osiguranje 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.

Tijekom 2023. godine prijavljene su 162 štete od kojih gotovo polovina odnosi se na štete nastale od ledene kiše koja se dogodila tijekom ljetnih mjeseci 2023. godine.

Dimnjačarska služba

Tijekom 2023. godine dimnjačarske usluge na području Grada Labina obavljala je tvrtka “KOVAČIĆ”, vl. obrta KREŠIMIR KOVAČIĆ Šimunov breg 18, Lipnica, Zagreb.

Za područje Općine Raša i Općine Nedešćine dimnjačarsku službu obavljala je tvrtka DIMOTERM j. d.o.o. Mali Lošinj.

U odnosu na prethodne godine možemo konstatirati da je rad dimnjačarske službe kvalitetniji no i dalje treba naglasiti da su mnogi dimnjaci opet dobili zabranu loženja zbog čega treba pristupiti hitnoj rekonstrukciji istih .

Redovan servis vatrogasnih aparata

Servis vatrogasnih aparata temeljem Zakona o zaštiti od požara mora se odraditi jednom godišnje. Prama našem planu održavanja vatrogasnih aparata održavanje vatrogasnih aparata odrađujemo u dva navrata vodeći računa o propisanim rokovima. Godišnje se servisira oko 900 vatrogasnih aparata.

Deratizacija i dezinsekcija

Deratizacija i dezinsekcija zajedničkih prostorija (podrumi , tavani , drvarnice) obavlja se jednom godišnje.

Naplata potraživanja po računima pričuve

Analizom naplate pričuve možemo konstatirati da oko 75% suvlasnika uredno i redovito uplaćuje pričuvu. Društvo dva puta godišnje dostavlja obavijesti o nepodmirenim potraživanjima suvlasnicima koji duguju. U situacijama kada nam se suvlasnici obrate i zbog osobnih problema nisu u mogućnosti jednokratno uplatiti dug potpisuje se Nagodba o obročnom plaćanja duga a prema suvlasnicima koji nisu spremni na dogovor i odbijaju platiti pokreće se ovršni postupak .

Kod naplate potraživanja posebnu pozornost treba posvetiti zgradama koje su zadužene zbog odrađivanja većih poslova po zgradama jer se anuitet kredita mora redovito servisirati. Ovdje bih naglasila kako se analizom zgrada koje su odradile energetske obnovu uz sufinanciranje a drugi dio kreditnim sredstvima pojavljuje određeni broj suvlasnika (ne veliki broj) koji ne podmiruje svoje obveze redovito pa nam određene zgrade dolaze u situaciju da nisu u mogućnosti vraćati kreditne obveze ili ne preostaje sredstava za određene nužne radove po zgradama. U više navrata pomagali smo takve zgrade pozajmicom Labin stana dok se ovrhom ne namire sredstva. Upravo iz tog razloga u narednim razdobljima odrađivat ćemo analize naplate pričuve prije ugovaranja

većih radova po zgradama i dogovarati sa suvlasnicima što ako se dogodi situacija da jedan ili više suvlasnika neredovito plaća svoje obveze po zaduženoj pričuvi.

Poslovi pripreme i obrade dokumentacije za kreditiranje radova na zgradama

S obzirom na veliki interes naših suvlasnika za obnovom zgrada a sredstva koja se štete na računima pričuve nedostatna su za pokrivanje tih troškova potrebno je za suvlasnike osigurati kreditna sredstva za podmirenje računa dobavljačima. Labin stan surađuje sa dvije bankarske institucije (PBZ i OTP) . No treba naglasiti da svaki stanar zasebno odlučuje kako će podmiriti svoj suvlasnički udio prilikom većih investicija na zgradi. Može se odlučiti da svoj udio plati gotovinom , koristi kreditna sredstva osigurana putem Labin stana ili da sam osigura sebi neki povoljniji izvor financiranja. U prethodnim razdobljima kamatna stopa bila je izuzetno povoljna negdje na razini od 2,9 % godišnje no u 2023. godini dogodio se rast kamatnih stopa te one trenutno iznose negdje oko 4,19 % godišnje.

Poslovi povezivanja KPU I ZK

Sukladno planu poslovanja i dalje se provode poslovi povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišne knjige. U 2023. godini povezano je 24 zgrade.

Čišćenje zajedničkih prostorija višestambenih zgrada

Labin stan temeljem odluka suvlasnika organizira čišćenje zajedničkih prostorija višestambenih zgrada . Poslovi se temeljem provedenog natječaja povjeravaju tvrtkama koje nude takvu vrstu poslova U 2023. godini 62 zgrada koristila je usluge organizacije čišćenja zajedničkih prostorija (stubišta).

Valja naglasiti da se broj zgrada koje koriste ovu uslugu sve više povećava a organizacija ovih poslova uključuje prikupljanje ponuda , ugovaranje poslova čišćenja , praćenje izvršenja radova te plaćanje ispostavljenih računa. Napominjem da se čišćenje ne plaća iz sredstava pričuve koja proizlaze iz cijene minimalne pričuve već se iznos minimalne pričuve povećava za troškove čišćenja.

Iako postoji sve veći interes za organizacijom čišćenja zajedničkih prostorija javlja se problem sa ugovaranjem tih poslova jer pojedine tvrtke koje se bave tim poslovima

počele su otkazivati sluge a razlog su male cijene čišćenja kao i organizacija čišćenja pa se okreću drugim isplativijim kupcima.

Energetska obnova višestambenih zgrada

Tijekom 2023. godine od strane Ministarstva Graditeljstva nije bio raspisan niti jedan Javni poziv za energetska obnova višestambenih zgrada. Interes za obnovom za sufinanciranje i dalje postoji, imamo dovoljno pripremljenih projekata za neki budući Javni poziv kao i nove zahtjeve koje ćemo pripremati ukoliko se Javni poziv dogodi. Za očekivati je da će Javni poziv za Energetska obnova višestambenih zgrada biti objavljen u prvom kvartalu 2023. godine.

Energetska obnova obiteljskih kuća

U 2023. odradili smo jedan Javni poziv za ugradnju obnovljivih izvora energije za obiteljske kuće. Pripremljene su prijave za 3 obiteljske kuće.

Komunikacija sa suvlasnicima

Da bi se svi gore navedeni poslovi mogli uspješno odraditi potrebno je kontinuirano održavati kvalitetnu komunikaciju sa suvlasnicima.

Vidovi komunikacije:

- WEB stranica
- FB – profil
- Popratni dopisi suvlasnicima
- Neposredna komunikacija – sastanci suvlasnika
- Neposredna komunikacija –komunikacija 1 na 1

U 2023. godini koristili smo sve vidove komunikacije a najbolji vidovi komunikacije su ipak neposredni kontakti sa suvlasnicima .

U tijeku 2023. godini odrađeno je izuzetno puno sastanaka suvlasnika na zgradama u prosjeku jedan tjedno. To je zasigurno najbolji način rada gdje se u neposrednoj komunikaciji najbolje pridonosi edukaciji suvlasnika vezano uz upravljanje zgradama. Zašto nakon 25 godina govorimo ponovo o edukaciji suvlasnika. Zato jer živimo u

vremenima gdje tržište nekretninama ubrzano radi , promjene vlasnika su učestale , mijenja se vlasnička struktura zgrada a time se remeti i neki uobičajeni ritam stanovanja u zgradama. Zato je poželjno da suvlasnici međusobno komuniciraju i stvaraju obrasce ponašanja i stanovanja u zgradama kako bi suživot u zgradama bio kvalitetniji.

Rad na komunikaciji, te edukacija suvlasnika u domeni krizne komunikacije jedan je od temeljnih uvijeta kvalitetnog rada Upravitelja.

Digitalizacija poslovanja

Labin stan je tvrtka koja se prilagođava novim trendovima poslovanja te svojim suvlasnicima nudi nove vidove suradnje a jedan od njih otvorili smo u toku 2022. godine. Suvlasnicima smo omogućili dostavu uplatnica za plaćanje pričuve putem email-a. Svim suvlasnicima dostavili smo Obrazac kojim nam daju privolu za dostavu uplatnica putem e-maila. Do kraja 2022. tek oko 200-tinjak suvlasnika dalo nam je privolu no očekujemo rast broja suvlasnika koji će koristiti ovaj novi digitalni servis.

Tvrtka je početkom 2023. godine započela sa digitalizacijom uredskog poslovanja tako da od 01.01.2023. sva ulazna i izlazna pošta čuva se u digitalnom obliku.

Ostali poslovi po nalogu suvlasnika

Temeljem Odluka suvlasnika Labin stan d.o.o. odrađuje i niz ostalih poslova osim gore navedenih kao što su plaćanje režijskih troškova za zajedničke prostorije zgrade, rješavanje pravnih poslova vezanih uz vlasničke odnose suvlasnika, poslove prijevremenih otplata kredita , organizacija izdavanja uporabnih dozvola za višestambene zgrade kao i ostali poslovi po nalogu suvlasnika.

Zaključak

Poduzeće Labin stan i u 2023. godini nastavlja trend stabilnog poslovanja. Organizacija rada u kojoj je svaki djelatnik , bez obzira na svoju stručnu spremu i radno mjesto koje pokriva , educiran riješiti poslove hitne naravi po zgradama nužno je donijelo novu kvalitetu u odnosima Upravitelj - suvlasnik.

Ostvareni prihodi i rashodi tvrtke u skladu su sa planiranim veličinama te poduzeće i dalje posluje sa minimalnom dobiti. Poduzeće stalno osigurava likvidno poslovanje , podmiruje svoje obveze u rokovima i sukladno navedenom stabilno posluje.

Poduzeće se bavi isključivo osnovnom djelatnošću a to je Upravljanje zajedničkim elementima zgrada i isključivo na području Grada Labina i općina Labinštine. S obzirom da smo tijekom 2023. godine dobili nešto više od 5000 kvadrata na upravljanje a nismo izgubili niti jednu zgradu možemo zaključiti da smo izgradili povjerenje zajedno sa suvlasnicima koji su nam povjerali svoje zgrade na Upravljanje. Postoje problemi vezani uz organizaciju radova u zgradama a to su nedostatak sredstava na pričuvi zbog niske cijene pričuve i viših cijena radova kao i nedostatka izvođača za obavljanje tih poslova no pravilnom komunikacijom sa suvlasnicima pokušavamo premostiti trenutno stanje na tržištu.

Kvalitetna i transparentna komunikacija sa suvlasnicima bila je temelj našeg rada u 2023. godini a ista će se nastaviti i dalje. I dalje ćemo promicati stalnu edukaciju suvlasnika pogotovo iz razloga jer smo na pragu donošenju Zakona o Upravljanju koji mnoge novitete u domenu upravljanja a tim novitetima morat će se prilagoditi i suvlasnici i Upravitelj. Kao Upravitelj spremni smo na sve izazove koje na Zakon donosi.