



Plan poslovanja za 2024. godinu

Dolores Sorić dipl.oec.

U Labinu, 21.12.2023.
Klasa: 110-01/23-2/04
Urbroj: 04-23-6



SADRŽAJ

PLAN POSLOVANJA ZA 2024. GODINU	
1. UVOD	2
1.1. ORGANIZACIJA REDOVNOG ODRŽAVANJA	2
1.2. OSTALI POSLOVI PO NALOGU SUVLASNIKA	4
1.3. EDUKACIJA SUVLASNIKA I DJELATNIKA	5
2. PLAN POSLOVANJA ZA 2024.....	6
2.1. UKUPNI PRIHODI.....	6
2.2. UKUPNI RASHODI.....	9
2.3. PLANIRANA DOBIT	17
2.4. PLAN ULAGANJA U OPREMU	17
2.5. PLAN ZAPOŠLJAVANJA.....	17
2.6. PLAN OSTALIH AKTIVNOSTI U 2024. GODINI	17
2.7. PLAN NABAVE ZA 2024. GODINU.....	17



PLAN POSLOVANJA ZA 2024. GODINU

1. UVOD

Plan poslovanja Trgovačkog društva Labin stan d.o.o. za 2024. godinu izrađen je temeljem procjene poslovanja za 2023. godinu, analize poslovanja poduzeća u proteklim razdobljima, pripremljene dokumentacije za obnovu krovova, fasada i ostalih zajedničkih elemenata višestambenih zgrada, te planiranih radova u Planovima upravljanja višestambenih zgrada.

Poslovi Upravitelja dijeli se :

1. Organizacija redovnog održavanja
2. Organizacija ostalih poslova temeljem Odluka suvlasnika
3. Edukacija suvlasnika i djelatnika

te se temeljem takve podjele poslova i izrađuje Plan poslovanja za 2024. godinu.

2

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 2024. 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 0,20 € po m² stambene površine koja je određena u trenutku uvođenja upravljanja prije 25 godina.

Svjedoci smo da cijene svakodnevno rastu . U 2022. godini rast cijena bio je na razini od 13 % a u 2023. godini na razini od cca 10% te smo u Planovima Upravljanja za 2024. godinu upozorili suvlasnike na rast cijena i predložili svakoj zgradi povećanje cijene minimalne pričuve na onu razinu koja bi zadovoljila potrebe zgrade za funkcionalno funkcioniranje u 2024. godini. Analizirajući ostale cijene visina minimalne pričuve minimalno bi trebala biti na razini od 0,40 € stambene površine mjesečno čime bi se uspjele zadovoljiti minimalne potrebe redovnog održavanja dok bi za neku štednju za odrađivanje većih radova po zgradi ona trebala biti i veća.

Činjenica je iz same prakse Labin stana da mnoge zgrade koje su odradile obnove imaju i puno veću pričuvu po m² stambene površine. Najveća visina pričuve za energetska obnovu zgrade bez sufinanciranja iznosi 1,5 € po m² stambene površine.

Suvlasnici će svojim Odlukama odlučiti da li će takav predloženi Plan prihvatiti , odbiti ili predložiti sami nešto drugo.

S obzirom na određivanje visine pričuve treba napomenuti da je u izradi Zakon o Upravljanju koji bi konačno trebao regulirati

upravljanje kao djelatnost , jasno i nedvosmisleno odrediti koja su prava i obveze suvlasnika ali i Upravitelja te regulirati jasno i nedvosmisleno visinu minimalne pričuve.

1.2. Ostali poslovi temeljem Odluka 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)
- praćenje realizacije ovrha po svakom ovršeniku
- organizacija drugih poslova vezanih uz održavanje zgrada a nisu poslovi redovnog održavanja zgrada.
- Priprema , prijava i vođenje projekata energetske obnove višestambenih zgrada

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

1.3. Edukacija suvlasnika i djelatnika

Iako su poslovi upravljanja višestambenim zgradama djelatnost koja se obavlja već dugih 25 godina na dnevnoj razini svjedoci smo velikog neznanja suvlasnika vezano uz način Upravljanja višestambenim zgradama pa je potrebno stalno raditi na edukaciji suvlasnika što odrađujemo i odrađivat ćemo i u 2024. godini

- 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 2024. godini kao i tijekom 2023. i dalje će se provoditi svim mogućim komunikacijskim kanalima ali intenzivnije treba krenuti na najbolji vid komunikacije a to su sastanci suvlasnika što ćemo još više pojačati u 2024. godini.

Edukacija djelatnika nužna je zbog poboljšanja kvalitete rada upravitelja pa se i u 2024. godini planira sudjelovanje na savjetovanjima u organizaciji Udruge Upravitelj gdje se kroz predavanja i radionice raspravljaju teme iz domene Upravljanja i razmjenjuju iskustva u rješavanju raznoraznih situacija na koje svakodnevno nailazimo.

Djelatnike je nužno educirati na krizno komuniciranje sa suvlasnicima jer u višestambenim zgradama sve je veća otuđenost među suvlasnicima te i situacije koje suvlasnici moraju rješavati u svojim stanovima a nisu predmet rada upravitelja često rješava Upravitelj kako se u zgradi ne bi dogodila još veća šteta.

2. PLAN POSLOVANJA ZA 2024. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2024. godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	293.938,00 €
UKUPNI RASHODI	u visini od	285.520,00 €
DOBIT	u visini od	8.418,00 €

2.1. UKUPNI PRIHODI

6

UVOD

Planiranju ukupnih prihoda za 2024. godinu pristupilo se temeljem financijskih pokazatelja ostvarenja plana za 2023. godine iz kojih je vidljivo da su se gotovo svi prihodi po strukturi ostvarili na razini planiranih veličina osim prihoda od inženjering usluga za prijave višestambenih zgrada i obiteljskih kuća na Javne pozive za Energetsku obnovu iz razloga jer Javni pozivi nisu raspisani u 2023. godini iako su od strane Ministarstva Graditeljstva bili najavljivani. Prilikom planiranja visine Prihoda po strukturi rukovodili smo se informacijama o planiranim Javnim pozivima u domeni energetske obnove za 2024. godinu.

Visina ukupnog prihoda u visini od 291.298,00 € planira se temeljem

- ▶ planiranog broja kvadrata na upravljanju u visini 253.739,56 m²,
- ▶ pripremljene dokumentacije za natječaj za energetsku 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 2022 (u eurima)	PLAN POSLOVANJA ZA 2023. (u eurima)	PLAN 2024 (u eurima)
<i>PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA</i>	169.749,66	182.000,00	213.140,00
<i>PRIHODI OD USLUGA UPRAVLJANJA KOJI SE POJAVLJUJU U VEĆIM VREMENSKIM RAZMACIMA (INŽENJERING USLUGE, USLUGE PRIJAVE NA FZOEU, VOĐENJE PROJEKTA OBNOVE....</i>	24.882,81	17.000,00	35.350,00
<i>PRIHODI OD PRAĆENJA OVRHA</i>	0,00	0,00	2.640,00
<i>IZRADA NAGODBI ZA OSIG. DRUŠTVO</i>	822,88	450,00	800,00
<i>PRIHODI ZA MAT. TROŠ. OD ZGRADA</i>	4.929,07	6.000,00	5.400,00
<i>PRIHODI OD SERVISIRANJA KREDITA</i>	4.372,50	4.500,00	5.000,00
<i>PRIHODI PO CJENIKU</i>	3.449,28	2.919,90	3.000,00
<i>PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA</i>	7,00	10,00	8,00
<i>PRIHODI OD PREVALJIVANJA TROŠKOVA</i>	25,52	800,00	800,00
<i>PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK</i>	10.698,48	12.000,00	14.000,00
<i>MARKETINŠKI PRIHODI</i>	1.720,09	1.730,00	2.000,00
<i>OSTALI IZVANREDNI - NEUOBIČAJENI PRIHODI</i>	181,49	0,00	200,00
<i>PRIHODI OD POTPORE ZA UMANJENJE CIJENE EL. ENERGIJE</i>	3.496,80	8.600,00	8.600,00
<i>SUFINANCIRANJE DJELANIK NA ODREĐENO VRIJEME OD STRANE HZZ</i>			3.000,00
UKUPNI PRIHODI	224.335,58	236.009,90	293.938,00

Prihodi za usluge redovnog Upravljanja

Prihodi od usluga redovnog upravljanja planiraju se u visini od 213.140,00 € temeljem cijene za redovno upravljanje u visini od 0,07 € po m², te kvadrata na upravljanju u visini od 253.739,56 m².

Od 01.01.2024. godine visina naknade za redovno upravljanje povećava se za 0,01 € po m² mjesečno, odnosno za 8,90%. Poduzeće je naknadu za redovno upravljanje korigiralo, a sve temeljem Ugovora o upravljanju, članka 14. stavak 2 koji glasi

„Visina naknade korigirat će se u tijeku godine u postotku koji odgovara promjeni prosječne plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske kada se ona promijeni za više od 3%, a u svakoj slijedećoj godini za promjenu plaća u prethodnoj godini.“

Analiziran je period od 01/2022 do 08/2023 po mjesecima te je ustanovljeno da povećanje iznosi od 8,90%. i za taj iznos korigirana je cijena naknade Labin stana za redovno održavanje višestambenih zgrada.

Prihodi od ostalih usluga temeljem odluka suvlasnika a nisu predmet osnovnog ugovora o Upravljanju stambenim zgradama planiraju se u iznosu od 35.350,00 €.

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	Euro
Obnove krovova, fasada, dimnjaka i sl.	17.000,00
Prijava i realizacija projekata na javni poziv VŠZ	12.000,00
Prijava i realizacija projekata na javni poziv OK	4.000,00
Priprema projekata OK na JP	2.000,00
Ponovna prijava OK na JP (nerealizirane prijave)	350,00
UKUPNO	35.350,00

- Prihodi od upravljanja projektima planiraju se u iznosu od 17.000,00 €, a vezani su uz Zahtjeve suvlasnika za cjelovitom obnovom, krovova, fasada, dimnjaka i drugih sličnih poslova. Planiraju se na razini ostvarenih u 2023. godini te već pripremljenih obnova koje čekaju realizaciju, te novih zaprimljenih zahtjeva koji su u postupku pripreme za 2024. godinu

Analizom ostvarenog u 2023 godini konstatirano je da je ostvareno malo , manje od planiranog , pa se tako i planira za 2024. godini.

U ostvarivanju ovih Prihoda nisu sporni ni zahtjevi suvlasnika ni naša priprema tih radova već nedostatak izvođača na tržištu koji su voljni odradivati te poslove . O samom trendu obima građevinskih radova na tržištu općenito , ovisit će i realizacija radova na višestambenim zgradama. Govorimo o problemu koji izaziva i veliko negodovanje kod suvlasnika i rezultira našom nemoći u rješavanju istog tako da ćemo se u 2024. godini morati intenzivnije pozabaviti tim problemom nedostatka izvođača radova.

- Prihodi od prijave zgrada na Javni poziv za energetska obnovu višestambenih zgrada planiraju se u visini od 12.000,00 € zbog informacije da će se početkom godine 2024. objaviti Javni poziv za energetska obnovu VŠZ
- Prihodi od upravljanja projektima Prijave obiteljskih kuća na JP za EO obiteljskih kuća planiraju se u iznosu od 4.000,00 €. Temelj za planiranje su stalni upiti građana za taj Javni Poziv kao i informacija da će FZOEU raspisivati JP za energetska obnovu obiteljskih kuća u 2024. s obzirom da istog nije bilo u 2023. godini
- Prihodi od priprema Projekata za JP za EO obiteljskih kuća planira se u iznosu od 2.000,00 € 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 prijave
- Prihodi od ponovljenih prijava planiraju se u visini od 350,00 €, a odnose se na one Prijave koje nisu ostvarile pravo na sufinanciranje na proteklim Javnim pozivima , ima

pripremljenu svu potrebnu dokumentaciju a mi preuzimamo isključivo prijavu na dan prijave

Izvršenje gore navedenih vrsta Prihoda ovisit će o Javnim pozivima za energetska obnova koji će se dogoditi u 2024. godini. Činjenica je da će se ti Pozivi odvijati u 2024. godini temeljem Nacionalnog Programa Energetske obnove VŠZ i OK za period do 2030. godine ali teško je sada predvidjeti kojim redoslijedom će se događati tako da je moguća promjena u visini izvršenja po gore navedenoj strukturi Prihoda.

OSTALI PRIHODI

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od 14.000,00 € a planiraju se temeljem odrađenog plana zgrada za koje se planira odraditi povezivanje u 2024. godini.

Prihodi od poslova praćenja ovršnih postupaka planiraju se u visini od 2.640,00 €

Prihodi od pružanja marketinških usluga odnose se na marketinške usluge tj. oglašavanje pojedinih tvrtki putem Web stranice. Planirani su u iznosu ugovorenih ugovora od 2.000,00 € .

Ostali prihodi iznose 5.800,00 € i odnose se na usluge sklapanja nagodbi za obročnu otplatu dugovanja, servisiranje kredita, te prihodi od poslova u domeni osiguranja.

Prihodi koji se prevladjuju na zgrade planiraju se u iznosu od **6.200,00 €**, a odnose se na prevladjivanje materijalnih troškova, poštanskih usluga, troškova biljega i troškova održavanja Web-izvješća.

Prihodi po cjeniku Upravitelja planiraju se u iznosu od 3.000,00 € i odnose se na usluge obračuna i plaćanja režijskih troškova zgrada, te ostale usluge koje prelaze okvir redovnog upravljanja, a nisu iskazani u ostalim prihodima.

Financijski prihodi – prihodi od kamata planiraju se u visini od 8,00 €

3.2. UKUPNI RASHODI

Ukupni rashodi za 2024. godinu planiraju se na temelju ostvarenih rashoda u 2023. godini, informacije o prosječnom povećanju cijena tijekom 2023. godine, planiranog broja zaposlenih u 2023. godini, te Odluka o povećanju plaća od 01.01.2024. godine te Odluke koje proizlaze iz izmjena Zakona o porezu na dohodak vezanim za isplatu neoporezivih izdataka djelatnicima u 2024. godini.

Temeljem analize plaća u svima strukturama koje djeluju u sustavu Grada Labina koji je osnivač Labin stan d.o.o. Uprava društva predlaže povećanje plaća u iznosu od 10% te isplatu neoporezivih izdataka u visini dozvoljenom u izmjenama Zakona o porezu na dohodak. U toku 2024. godine planira se isplata paušalnog iznosa za topli obrok, dar u naravi, dar djetetu te prigodna godišnja nagrada.

U planu za 2024. godini navedeni izdaci planiraju se u maksimalnim iznosima no njihova isplata ovisit će o financijskom rezultatu koji će se pratiti tijekom cijele 2024. godine.

RASHODI	OSTVARENJE 2022 (u eurima)	REBALANS PLANA 2023 (u eurima)	PLAN 2024 (u eurima)
MATERIJALNI TROŠKOVI	14.550,75	17.853,72	22.400,00
UREDSKI MATERIJAL	3.060,45	3.500,00	4.000,00
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE I ODRŽAVANJE	279,20	331,81	500,00
OSTALI MATERIJAL	264,29	400,00	400,00
SITAN INVENTAR	942,02	900,00	1.000,00
TROŠ. REZERVNIH DJELOVA ZA OPREMU	0,00	0,00	500,00
TROŠ. REZERVNIH DJELOVA ZA SLUŽ.VOZ	285,79	491,07	1.000,00
TROŠAK ELEKTRIČNE ENERGIJE	8.759,56	11.230,84	13.000,00
TROŠAK BENZINA SA SLUŽ. VOZILA	959,44	1.000,00	2.000,00
OSTALI VANJSKI TROŠKOVI	43.354,06	54.977,19	63.500,00
USLUGE TELEFONA,POSTE, RTV PRISTOJBE	4.012,77	4.400,00	5.000,00
GRAFIČKE USLUGE TISKA I UVEZA	0,00	0,00	0,00
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA	21.447,40	22.000,00	28.000,00
TROŠKOVI ČIŠĆENJA PROSTORIJA	0,00	0,00	3.500,00
USLUGA NAJAMNINE	2.402,28	2.402,28	2.500,00
USLUGA ODRŽAVANJA SLUŽ. VOZILA	97,05	400,00	400,00
USLUGA ODRŽAVANJA WEB STRANICE	1.592,67	2.654,46	3.000,00
REGISTRACIJA SLUŽBENOG VOZILA	198,53	300,00	600,00
USLUGA ZAŠTITA OD POŽARA	0,00	265,00	300,00
USLUGA PROMIDŽBE	3.559,63	1.990,00	2.500,00
TROŠKOVI ZA RAD PO UGOVORU O DJELU	3.492,04	14.200,00	8.500,00
LEASING ZA SLUŽBENO VOZILO	3.183,83	2.650,00	2.700,00
USLUGE OBRAZOVANJA, TEČAJEVI KONZULTANTSKE USLUGE DRUGIH	900,52	550,00	1.000,00
ODVOZ SMEČA, UTROŠAK VODE, KOMUNALNA NAK.	851,18	1.000,00	1.500,00
1.053,41	1.200,00	1.500,00	
HOTELSKE USLUGE	0,00	0,00	1.000,00
TROŠAK AUTOPUTA, PARKIRANJA, TUNELARINE...	530,89	700,00	1.000,00
OSTALE USLUGE	31,85	265,45	500,00

TROŠKOVI OSOBLJA -PLAĆE	135.615,63	128.000,00	155.000,00
TROŠKOVI OSOBLJA (DIO ĆE BITI SUFINANCIRAN OD STRANA HZZ) NAKNADA IZDATAKA ZA ZAPOSLENE	0,00	0,00	6.000,00
DNEVNICE I OSTALI TROŠ. NA SLUŽ. PUTU	12.465,15	12.525,00	15.800,00
PRIJEVOZ NA POSAO I S POSLA	288,80	350,00	1.000,00
TOPLI OBROK	2.813,19	2.400,00	3.500,00
PRIGODNE GODIŠNJE NAGRADE	4.983,30	4.780,00	6.600,00
JUBILARNE NAGRADE/OTPREMNINA/OSTALO	3.915,32	4.520,00	4.700,00
TROŠKOVI AMORTIZACIJE	464,53	475,00	0,00
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE	2.983,97	7.400,00	7.000,00
REPREZENTACIJA	4.117,70	3.981,68	4.000,00
PREMIJE OSIGURANJA	1.385,06	1.000,00	1.500,00
NAKNADE ZA USLUGE BANKE I PLATNI PROMET	2.118,38	2.200,00	2.500,00
ČLANARINE, DOPRINOSI I SLIČNA DAVANJA	2.179,07	2.550,00	2.800,00
POREZI KOJI NE OVISE O DOBITKU I PRISTOJBE	637,36	800,00	1.000,00
SUD.PRIST. I BILJEZI	408,03	600,00	600,00
STRUČNA LITERATURA, OGLAŠ. U SL.	0,00	0,00	500,00
TROŠKOVI SISTEMATSKOG PREGLEDA	152,45	265,45	300,00
TROŠKOVI LICENCIRANJA, CERTIFICIRANJA	5,31	0,00	0,00
OSTALI NESPOMENUTI NEMATERIJALNI TROŠKOVI	1.439,34	2.150,00	2.500,00
FINANCIJSKI RASHODI	53,09	66,36	100,00
NEAMOTRIZIRANA VRIJEDNOST RASHODOVANE, UNIŠTENE ILI OTUĐENE IMOVINE	0,00	0,00	0,00
ZATEZNE KTA	10,09	15,00	20,00
NAKNADNO UTVRĐENI TROŠKOVI-RAČUNI IZ	0,00	0,00	0,00
SPONZORSTVA	663,61	0,00	0,00
UKUPNI RASHODI	222.139,05	234.384,40	285.520,00

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 22.400,00 € i veći su u odnosu na plan za 2023. i ostvarenje u 2022. godine.

U okviru materijalnih troškova oko 17,86% otpada na troškove uredskog materijala koji se prevaljuju 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 (58%) koja se koristi i za grijanje i za hlađenje uredskih prostorija. Tijekom 2023. godine temeljem Uredbe Vlade RH računi su bili sufinancirani, te se nadamo da će tako biti i tijekom 2024. godine.

Rashodi za ostale vanjske troškove planiraju se u iznosu od 63.500,00 € i veći su u odnosu na plan za 2023 i planirano ostvarenje istih iz 2022.

U okviru troškova za ostale vanjske usluge najveći dio otpada na usluge tekućeg održavanja i planiraju se u iznosu od 28.000,00 € , što čini 44,09 %, a odnose se na održavanje softvera, hardware i FB profila. Troškovi telefona, poštanskih usluga, RTV pristojbe planiraju se u iznosu od 5.000,00 € (7,87%) ali veći dio tih troškova prevaljuje se na zgrade jer su to troškovi zgrada a ne Labin stana.

Troškovi za rad po ugovoru o djelu planiraju se u iznosu od 8.500,00 € odnosno (13,39%) i manji su u odnosu na planirane za 2023. godinu. Razlog planiranju ovog troška je osoba koja je zaposlena Ugovorom o djelu a zamjena je za osobu koja je na porodiljnom dopustu i troškovi čišćenja uredskih prostorija .

Iznos od 2.500,00 € 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 1.500,00 € a odnose se na odvjetničke usluge .

Troškovi leasinga sa 2024. godinu planirani su u visini od 2.700,00 €, a odnosi se na novonabavljeno vozilo za potrebe tehničke službe.

Ostale vanjske usluge planiraju u visini od 500,00 €.

Rashodi za troškove osoblja – plaće

Troškovi osoblja planiraju se u visini od 155.000,00 € (54,29 % u strukturi ukupnih rashoda) i veći su u odnosu na ostvarene iz 2022. i planirane za 2023. godine. Razlog takvom povećanju je povećanje mase izdataka za plaće u visini od 10% .

Osnova za planiranje bile su plaće za trenutno 6 zaposlenih. U troškove za osoblje ukalkulirana je i rezerva za uključivanje u rad još jednog djelatnika u slučaju potrebe u razdobljima kada je povećan obim posla.

Naknada izdataka za zaposlene

Naknada izdataka za zaposlene planiraju se u visini od 15.800,00 € i veći se u odnosu na planirane za 2023. godine, a razlog tome su izmjene u Pravilniku o porezu na dohodak od 01.01.2024 gdje su povećani iznosi neoporezivih primitaka.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 7.000,00 €.

2.3. PLANIRANA DOBIT

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 8.418,00 €.

<i>FINANCIJSKI REZULTAT</i>	<i>OSTVARENJE 2022 (u eurima)</i>	<i>PLAN POSLOVANJA ZA 2023. (u eurima)</i>	<i>PLAN 2024 (u eurima)</i>
PRIHODI	224.335,58	236.009,90	293.938,00
RASHODI	222.139,05	234.384,40	285.520,00
RAZLIKA	2.196,52	1.625,50	8.418,00

2.4. PLAN ULAGANJA U OPREMU

U 2024. godini planira se zamjena 2 računala i printera pa sa po toj osnovi planiraju sredstva ulaganja u opremu (hardware) u visini od 4.000,00 € .

17

2.5. PLAN ZAPOŠLJAVANJA

U 2024. godini planira se zaposliti jedna osoba srednje stručne spreme tehničkog usmjerenja za rad u tehničkoj službi na poslovima organizacije malih popravaka po višestambenim zgradama. Osoba bi bila zaposlena u drugom polugodištu 2024 i plan je da se ostvari sufinanciranje putem Hrvatskog zavoda za zapošljavanje.

2.6. PLAN OSTALIH AKTIVNOSTI U 2024. 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 .

S obzirom na odnos visine minimalne pričuve i visine naknade koju Labin stan d.o.o. naplaćuje od zgrada za redovno održavanje vidljivo je da takvim modelom rada koji se temelji na par odredbi Zakona o vlasništvu ostvarivanje Prihoda za redovan rad Društva doći će u probleme. Problem je rješiv donošenjem Zakona o Upravljanju i vezivanjem visine minimalne pričuve za visinu etalonske cijene građenja. U slučaju da se to ne dogodi treba promišljati o nekim novim djelatnostima odnosno uslugama koje poduzeće može ponuditi na tržištu ili u sistemu Grada Labina kako bi se ostvario dostatan Prihod za funkcioniranje poduzeća.

I dalje će se raditi na promociji poslova koje poduzeće obavlja putem web stranice, Facebook 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 2.650,00 € do 26.540,00 € i nabave radova procijenjene vrijednosti nabave do 66.360,00 € donosi se PLAN NABAVE za 2023.

Na temelju Zakona o javnoj nabavi (NN120/16) i Odluke Skupštine društva od dana 21.12.2023. godine, Labin stan d.o.o. donosi									
PLAN NABAVE ZA 2024. GODINU									
NABAVA ROBA I USLUGA PROCJENJENE VRIJEDNOSTI NABAVE OD 2.650,00 EURA DO 26.540,00 EURA I NABAVA RADOVA									
PROCJENJENE VRIJEDNOSTI NABAVE DO 66.360,00 EURA									
Evidencijski broj nabave	PREDMET NABAVE	Brojčana oznaka predmeta nabave iz CPV-a	Procijenjena vrijednost nabave (u eurima)	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	Na pomena
01-2024	ODRŽAVANJE RAČUNALNE OPREME	50312110-9	7.860,00	postupak jednostavne nabave	NE	ugovor	1.1.2024	31.12.2024	
02-2024	ODRŽAVANJE RAČUNALNOG SUSTAVA	50324100-3	11.944,80	postupak jednostavne nabave	NE	ugovor	1.1.2024	31.12.2024	
03-2024	UREDSKI MATERIJAL	30190000-7	4.000,00	postupak jednostavne nabave	NE	narudžbenica	1.1.2024	31.12.2024	
04-2024	TROŠAK ELEKTIČNE ENERGIJE	09000000-3	13.000,00	postupak jednostavne nabave	NE	ugovor	1.1.2024	31.12.2024	
05-2024	TROŠKOVI ČIŠĆENJA PROSTORIJA	90919000-2	3.500,00	postupak jednostavne nabave	NE	narudžbenica	1.1.2024	31.12.2024	
06-2024	RAZNA RAČUNALNA OPREMA	30230000-0	2.000,00	postupak jednostavne nabave	NE	narudžbenica	1.1.2024	31.12.2024	
07-2024	TROŠKOVI POŠTARINE	64000000-6	2.650,00	postupak jednostavne nabave	NE	ugovor	1.1.2024	31.12.2024	
08-2024	PROGRAMSKI PAKET ZA UREĐIVANJE WEB-STRANICE	48224000-4	5.000,00	postupak jednostavne nabave	ne	ugovor	1.1.2024	31.12.2024	
Postupak provedbe nabave robe, usluga i radova za 2024. godinu sukladno odredbama Zakona o javnoj nabavi (NN 120/2016) utvrdit će svojim odlukama direktor Labin stan-a d.o.o.									
U Labinu, 21. prosinac 2023. godine						Direktor poduzeća: Dolores Sorić dipl. ecc.v.r.			

Direktor poduzeća:

Dolores Sorić dipl. oec. v.r.