

Novo
lice
grada.



Plan poslovanja za 2023. godinu

Dolores Sorić dipl.oec.

SADRŽAJ

PLAN POSLOVANJA ZA 2023. 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 2023.....	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 2023. GODINI	12
2.7. PLAN NABAVE ZA 2023. GODINU.....	12



PLAN POSLOVANJA ZA 2023. GODINU

1. UVOD

Plan poslovanja Trgovačkog društva Labin stan d.o.o. za 2023. godinu izrađen je temeljem procjene poslovanja za 2022. 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 kao i najavljenih Javnih poziva za energetske obnovu višestambenih zgrada i obiteljskih kuća.

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

2

te se temeljem takve podjele poslova i izrađuje Plan poslovanja za 2023. godinu.

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 2023. 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 cijene svakodnevno rastu , inflacija je već na razini od 15% te smo već u Planovima Upravljanja za 2023. 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 2023. godini.

Cijena minimalne pričuve trebala bi se kretati negdje na razini od 2,70 po m² a i više ovisno o potrebama zgrade , a mnoge zgrade koje su odradile obnove imaju i veću pričuvu . 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. 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 2023. godini kao i tijekom 2022. i dalje će provoditi svim mogućim komunikacijskim kanalima a s obzirom da su ukinute epidemiološke mjere već smo intenzivnije krenuli na najbolji vid komunikacije a to su sastanci suvlasnika što ćemo još više pojačati u 2023. godini.

4

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.

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.

Svjedoci smo trenutnih energetske probleme u RH i EU tako da je obveza Upravitelja da prilikom svakog zahtjeva suvlasnika za obnovu zgrade suvlasnicima objasni sve prednosti koje donosi energetska obnova višestambenih zgrada. Prije svega prednost takvih obnova je dugoročna ušteda energije kao i zaštita okoliša kroz smanjenje emisije CO₂. To bi trebali biti ciljevi obnove zgrada u slučajevima kada se obnova vrši sredstvima suvlasnika ili kroz sufinanciranje od strane Ministarstva graditeljstva ili Fonda za zaštitu okoliša .

Labin stan kao Upravitelj i dalje će pratiti sve mogućnosti aplikacije zgrada na upravljanju na Javne pozive za sufinanciranje energetske obnove kao što će to isto činiti i za zainteresirane vlasnike obiteljskih kuća.

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 2023. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2023 . godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	1.864.335,16 kn	247.439,80 eura
UKUPNI RASHODI	u visini od	1.840.599,96 kn	244.289,60 eura
DOBIT	u visini od	23.735,20 kn	3.150,20 eura

2.1. UKUPNI PRIHODI

UVOD

Planiranju ukupnih prihoda za 2023. godinu pristupilo se temeljem financijskih pokazatelja ostvarenja plan za 2022. godini iz kojih je vidljivo da su se gotovo svi prihodi po strukturi ostvarili na razini planiranih veličina osim prihoda od inženjering usluga za prijave obiteljskih kuća iz razloga jer Javni poziv nije raspisan u 2022. godini. Prilikom planiranja visine Prihoda po strukturi rukovodili smo se informacijama o planiranim Javnim pozivima u domeni energetske obnove.

Visina ukupnog prihoda u visini od 1.864.335,16 kn odnosno 247.439,80 eura planira se temeljem

- ▶ planiranog broja kvadrata na upravljanju u visini 249.000,00 m²,
- ▶ pripremljene dokumentacije za natječaj za energetske obnove 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 2021	REBALANS PLANA 2022	PLAN 2023 (u kunama)	PLAN 2023 (u eurima)
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	1.210.951,82	1.282.400,00	1.350.785,16	179.280,00
PRIHODI OD USLUGA UPRAVLJANJA KOJI SE POJAVLJUJU U VEĆIM VREMENSKIM RAZMACIMA (INŽENJERING USLUGE, USLUGE PRIJAVE NA FZOEU, VOĐENJE PROJEKTA OBNOVE....	132.971,03	210.000,00	295.000,00	39.153,23
INŽENJERING USLUGE	56.237,03	105.000,00	155.000,00	20.572,04
PRIHODI - PROJEKTI VOĐENJA PRIJAVA NA FZOEU (stambene zgrade)	32.504,00	104.000,00	90.000,00	11.945,05
PRIHODI - PROJEKTI VOĐENJA PRIJAVA NA FZOEU (obiteljske kuće)	44.230,00	1.000,00	30.000,00	3.981,68
PRIHODI - PROJEKTI VOĐENJA PRIJAVA NA FZOEU (obiteljske kuće-priprema bez prijave)			17.500,00	2.322,65
PRIHODI - PROJEKTI VOĐENJA PRIJAVA NA FZOEU (obiteljske kuće-ponovna prijava)			2.500,00	331,81
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	6.790,00	0,00	0,00	0,00
IZRADA NAGODBI ZA OSIG. DRUŠTVO	11.950,00	6.400,00	6.000,00	796,34
PRIHODI ZA MAT. TROŠ. OD ZGRADA	49.160,99	40.000,00	40.000,00	5.308,91
PRIHODI OD SERVISIRANJA KREDITA	36.159,77	33.000,00	33.000,00	4.379,85
PRIHODI PO CIENIKU	27.455,47	22.000,00	22.000,00	2.919,90
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMAT	54,06	50,00	50,00	6,64
PRIHODI OD PREVALJIVANJA TROŠKOVA	5.123,20	1.000,00	6.000,00	796,34
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK	42.738,22	80.000,00	100.000,00	13.272,28
MARKETINŠKI PRIHODI	29.160,00	13.000,00	10.000,00	1.327,23
OSTALI IZVANREDNI - NEUOBICAJNI PRIHODI	2.838,63	1.500,00	1.500,00	199,08
UKUPNI PRIHODI	1.555.353,19	1.689.350,00	1.864.335,16	247.439,80

Prihodi za usluge redovnog Upravljanja

Prihodi od usluga redovnog upravljanja planiraju se u visini od 1.350.785,16 kn odnosno 179.280,00 eura temeljem cijene za redovno upravljanje u visini od 0,43 kn odnosno 0,06 eura po m², te kvadrata na upravljanju u iznosu 249.000,00 m², te planirano

povećanje kvadrata na upravljanju za cca 6.000,00 m² a sve temeljem zahtjeva tvrtke DE CONTE d.o.o. da novoizgrađene zgrade u 2023. godini povjeri nama na upravljanje.

Visina naknade za redovno održavanje

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 295.000,00 kn odnosno 39.153,23 eura.

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	Kune	Euro
Obnove krovova, fasada, dimnjaka i sl.	155.000,00	20.572,04
Prijava i realizacija projekata na javni poziv VŠZ	90.000,00	11.945,05
Prijava i realizacija projekata na javni poziv OK	30.000,00	3.981,68
Priprema projekata OK na JP	17.500,00	2.322,65
Ponovna prijava OK na JP (nerealizirane prijave)	2.500,00	331,81
UKUPNO	295.000,00	39.153,23

- Prihodi od upravljanja projektima planiraju se u iznosu od 155.000,00 kn odnosno 20.572,04 eura, a vezani su uz Zahtjeve suvlasnika za cjelovitom obnovom, krovova, fasada, dimnjaka i drugih sličnih poslova. Planiraju se na razini ostvarenih u 2022. godini te već pripremljenih obnova koje čekaju realizaciju, te novih zaprimljenih zahtjeva koji su u postupku pripreme za 2023. godinu
- Prihodi od prijave zgrada na Javni poziv za energetska obnovu višestambenih zgrada planiraju se u visini od 90.000,00 kn

odnosno 11.945,05 eura zbog informacije da će se do 09/2023 objaviti Javni poziv za energetska obnova VŠZ

- 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 **30.000,00 kn** odnosno 3.981,68 eura. Temelj za planiranje su stalni upiti građana za taj Javni Poziv kao i informacija da će FZOEU raspisivati JP za energetska obnova obiteljskih kuća u 2023. s obzirom da istog nije bilo u 2022. godini
- Prihodi od priprema Projekata za JP za EO obiteljskih kuća planira se u iznosu od **17.500,00 kn** odnosno 2.322,65 eura 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 prijave planiraju se u visini od **2.500,00kn** odnosno 331,81 eura, 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

Samo izvršenje gore navedenih vrsta Prihoda ovisit će o Javnim pozivima za energetska obnova koji će se dogoditi u 2023. godini. Činjenica je da će se ti Pozivi odvijati u 2023. 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 **100.000,00 kn** odnosno 13.272,28 eura a planiraju se temeljem odrađenog plana zgrada za koje se planira odraditi povezivanje u 2023. 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 **10.000 kn** odnosno 1.327,23 eura .

Ostali prihodi iznose 39.000,00 kn odnosno 5.176,19 eura 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 odnosno 6.105,25 eura**, 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** odnosno 2.919,90 eura i odnose se na usluge obračuna i plaćanja režijskih troškova zgrada, te ostale usluge koje prelaze okvir redovnog upravljanja, a nisu iskazani u ostalim приходима.

Financijski prihodi – prihodi od kamata planiraju se u visini od **50 kn** odnosno 6,64 eura.

2.2. UKUPNI RASHODI

Plan rashoda za 2023. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenih rashoda za 2022. godinu i planiranih aktivnosti u 2023. godini te broja zaposlenih te informacija o mogućem povećanju cijena u 2023. godini.

RASHODI	OSTVARENJE 2021	REBALANS PLANA 2022	PLAN 2023 (u kunama)	PLAN 2023 (u eurima)
MATERIJALNI TROŠKOVI	75.657,15	90.200,00	104.400,00	13.856,26
UREDSKI MATERIJAL	22.332,30	23.000,00	25.000,00	3.318,07
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE I ODRŽAVANJE	2.369,37	2.000,00	2.500,00	331,81
OSTALI MATERIJAL	3.166,12	3.000,00	2.000,00	265,45
SITAN INVENTAR	5.619,20	5.000,00	7.500,00	995,42
TROŠ. REZERVNIH DJELOVA ZA OPREMU	0,00	3.700,00	3.700,00	491,07
TROŠ. REZERVNIH DJELOVA ZA SLUŽ. VOZ	6.337,91	2.500,00	3.700,00	491,07
TROŠAK ELEKTRIČNE ENERGIJE	30.196,29	42.000,00	48.000,00	6.370,69
TROŠAK BENZINA SA SLUŽ. VOZILA	5.635,96	9.000,00	12.000,00	1.592,67
OSTALI VANJSKI TROŠKOVI	264.620,34	335.599,96	374.899,96	49.757,78
USLUGE TELEFONA, POŠTE, RTV PRISTOJBE	31.657,29	35.000,00	35.000,00	4.645,30
GRAFIČKE USLUGE TISKA I UVEZA	0,00	0,00	0,00	0,00
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA	137.130,05	162.000,00	190.000,00	25.217,33
TROŠKOVI ČIŠĆENJA PROSTORIJA	0,00	0,00	24.000,00	3.185,35
USLUGA NAJAMNINE	18.099,96	18.099,96	18.099,96	2.402,28
USLUGA ODRŽAVANJA SLUŽ. VOZILA	1.415,15	2.500,00	3.000,00	398,17
USLUGA ODRŽAVANJA WEB STRANICE	12.000,00	20.000,00	20.000,00	2.654,46
REGISTRACIJA SLUŽBENOG VOZILA	1.985,67	1.500,00	4.000,00	530,89
USLUGA ZAŠTITA OD POŽARA	0,00	1.000,00	2.000,00	265,45
USLUGA PROMIDŽBE	11.500,00	12.000,00	15.000,00	1.990,84
TROŠKOVI ZA RAD PO UGOVORU O DJELU	5.305,27	27.000,00	7.500,00	995,42
LEASING ZA SLUŽBENO VOZILO	25.930,10	24.000,00	19.000,00	2.521,73
USLUGE OBRAZOVANJA, TEČAJEVI KONZULTANTSKE USLUGE	2.300,00	4.500,00	6.300,00	836,15
DRUGIH	5.910,00	10.000,00	10.000,00	1.327,23
ODVOZ SMEČA, UTROŠAK VODE, KOMUNALNA NAK.	7.386,85	8.000,00	9.000,00	1.194,51
HOTELSKE USLUGE	0,00	0,00	4.000,00	530,89
TROŠAK AUTOPUTA, PARKIRANJA, TUNELARINE...	4.000,00	6.000,00	6.000,00	796,34
OSTALE USLUGE	0,00	4.000,00	2.000,00	265,45

TROŠKOVI OSOBLJA -PLAĆE	1.019.080,54	1.030.000,00	1.130.000,00	149.976,77
TROŠKOVI OSOBLJA -PLAĆE (VARIJABILNI DIO-STIMULACIJA,	0,00	0,00	0,00	0,00
TROŠAK OTPREMNINE RADI ODLASKA U MIROVINU	49.510,02	0,00	0,00	0,00
NAKNADA IZDATAKA ZA ZAPOSLENE	65.178,55	96.000,00	99.000,00	13.139,56
DNEVNICE I OSTALI TROŠ. NA SLUŽ. PUTU	2.150,55	2.000,00	2.000,00	265,45
PRIJEVOZ NA POSAO I S POSLA	23.428,00	20.000,00	28.000,00	3.716,24
TOPLI OBROK	0,00	42.000,00	36.000,00	4.778,02
PRIGODNE GODIŠNJE NAGRADE JUBILARNE	29.600,00	25.500,00	33.000,00	4.379,85
NAGRADE/OTPREMNINA/OSTALO	10.000,00	6.500,00	0,00	0,00
TROŠKOVI AMORTIZACIJE	13.236,21	25.000,00	30.000,00	3.981,68
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE	0,00	30.000,00	30.000,00	3.981,68
REPREZENTACIJA	4.928,41	5.000,00	7.500,00	995,42
PREMIJE OSIGURANJA	12.419,67	16.500,00	16.500,00	2.189,93
NAKNADE ZA USLUGE BANKE I PLATNI PROMET	14.184,60	16.000,00	18.000,00	2.389,01
ČLANARINE, DOPRINOSI I SLIČNA DAVANJA	5.114,47	5.000,00	6.000,00	796,34
POREZI KOJI NE OVISE O DOBITKU I PRISTOJBE	2.934,04	3.800,00	4.200,00	557,44
SUD.PRIST. I BILJEZI	2.500,00	1.000,00	2.500,00	331,81
STRUČNA LITERATURA, OGLAŠ. U SL.	1.148,67	1.500,00	2.000,00	265,45
TROŠKOVI SISTEMATSKOG PREGLEDA	450,00	0,00	0,00	0,00
TROŠKOVI LICENCIRANJA, CERTIFICIRANJA	9.647,97	12.000,00	15.000,00	1.990,84
OSTALI NESPOMENUTI NEMATERIJALNI TROŠKOVI	384,00	500,00	500,00	66,36
FINANCIJSKI RASHODI	4.102,41	0,00	0,00	0,00
NEAMOTRIZIRANA VRIJEDNOST RASHODOVANE, UNIŠTENE ILI OTUĐENE IMOVINE	0,00	0,00	0,00	0,00
ZATEZNE KTA	62,83	100,00	100,00	13,27
NAKNADNO UTVRĐENI TROŠKOVI-RAČUNI IZ	0,00	0,00	0,00	0,00
SPONZORSTVA	0,00	5.000,00	0,00	0,00
UKUPNI RASHODI	1.545.159,88	1.673.199,96	1.840.599,96	244.289,60

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 104.400,00 kn odnosno 13.856,26 eura i veći su u odnosu na plan i ostvarenje u 2022. godine.

Razlog takvom planiranju je povećanje cijena kao i povećanje na stavci sitnog inventara zbog planirane nabave računalne opreme (skeneri) nužni za uvođenje aplikacije Uredsko poslovanje čime prelazimo na potpuno novi ustroj uredskog poslovanja (digitalizacija).

U okviru materijalnih troškova oko 25% otpada na troškove uredskog materijala koji 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 (45%) koja se koristi i za grijanje i za hlađenje uredskih prostorija.

Rashodi za ostale vanjske troškove planiraju se u iznosu od 375.899,96 kn odnosno 49.890,50 eura i veći su u odnosu na plan za 2022 i planirano ostvarenje istih.

U okviru troškova za ostale vanjske usluge najveći dio otpada na usluge tekućeg održavanja i planiraju se u iznosu od 190.000,00 kn odnosno 25.217,33 eura , što čini 50,54 %, a odnose se na održavanje softvera, hardware i FB profila. Troškovi telefona, poštanskih usluga, RTV pristojbe planiraju se u iznosu od 35.000,00 kn odnosno 4.645,30 eura (9,31%) ali veći dio tih troškova prevladuje se na zgrade jer su to troškovi zgrada a ne Labina stana.

Troškovi za rad po ugovoru o djelu planiraju se u iznosu od 7.500,00 kn 995,42 odnosno (1,99%) i malo su veći u odnosu na planirane za 2022. godinu.

Iznos od 18.099,96 kn odnosno 2.402,28 eura 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 10.000,00 kn odnosno 1.327,23 eura.

Troškovi leasinga sa 2023. godinu planirani su u visini od 19.000,00 kn odnosno 2.521,73 eura, a odnosi se na novonabavljeno vozilo za potrebe tehničke službe.

Ostale vanjske usluge planiraju u visini 2.000,00 kn odnosno 265,45 eura.

Iz planiranja rashoda za Vanjske usluge vidljivo je povećanje u odnosu na planirano i ostvareno u 2022. godini i opisno smo obrazložili stavke koje imaju najveće povećanje. Razlog takvom planiranju je svakodnevno povećanje cijena.

Plan za 2023. godini izrađen je na temelju planiranih i ostvarenih aktivnosti za vrijeme 2022. godine iz kojih je vidljivo da naši suvlasnici promišljaju 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 1.130.000,00 kn odnosno 149.976,77 eura (61,24 % u strukturi ukupnih rashoda) i veći su u odnosu na ostvarene i planirane za 2022. godine. Razlog takvom povećanju je povećanje mase izdataka za plaće u visini od 5% .

Osnova za planiranje bile su plaće za trenutno 6 zaposlenih, jedan manje nego u planu za 2022. godinu. 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.

15

Naknada izdataka za zaposlene

Naknada izdataka za zaposlene planiraju se u visini od 99.000,00 kn odnosno 13.139,56 eura i manji su u odnosu na planirane za 2022. godine .

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 30.000,00 kn odnosno 3.981,68 eura.

2.3. PLANIRANA DOBIT

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 23.735,20 kn odnosno 3.150,20 eura.

<i>FINANCIJSKI REZULTAT</i>	<i>OSTVARENJE 2021</i>	<i>REBALANS PLANA 2022</i>	<i>PLAN 2023 (u kunama)</i>	<i>PLAN 2023 (u eurima)</i>
<i>PRIHODI</i>	<i>1.555.353,19</i>	<i>1.689.350,00</i>	<i>1.864.335,16</i>	<i>247.439,80</i>
<i>RASHODI</i>	<i>1.545.159,88</i>	<i>1.673.199,96</i>	<i>1.840.599,96</i>	<i>244.289,60</i>
<i>RAZLIKA</i>	<i>10.193,31</i>	<i>16.150,04</i>	<i>23.735,20</i>	<i>3.150,20</i>

2.4. PLAN ULAGANJA U OPREMU

U 2023. godini planira se zamjena 2 računala i printera pa sa po toj osnovi planiraju sredstva ulaganja u opremu (hardware) u visini od 30.000,00 kn odnosno 3.981,68 eura .

16

2.5. PLAN ZAPOŠLJAVANJA

U 2023. godini planiraju se nova zapošljavanja kao zamjena za porođajni dopust.

2.6. PLAN OSTALIH AKTIVNOSTI U 2023. 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 2.650,00 eura do 26.540,00 eura i nabave radova procijenjene vrijednosti nabave do 66.360,00 eura donosi se PLAN NABAVE za 2023.

Na temelju Zakona o javnoj nabavi (NN120/16) i Odluke Skupštine društva od dana 22.12.2022. godine, Labin stan d.o.o. donosi									
PLAN NABAVE ZA 2023. GODINU									
NABAVA ROBA I USLUGA PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NABAVE OD 2.650,00 EURA DO 26.540,00 EURA I NABAVA RADOVA									
PROCIJENJENE 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	Napomena
01-2023	ODRŽAVANJE RAČUNALNE OPREME	50312110-9	7.835,95	postupak jednostavne nabave	NE	ugovor	1.1.2023	31.12.2023	
02-2023	ODRŽAVANJE RAČUNALNOG SUSTAVA	50324100-3	6.535,54	postupak jednostavne nabave	NE	ugovor	1.1.2023	31.12.2023	
03-2023	UREDSKI MATERIJAL	30190000-7	3.318,07	postupak jednostavne nabave	NE	narudžbenica	1.1.2023	31.12.2023	
04-2023	TROŠAK ELEKTIČNE ENERGIJE	09000000-3	6.370,69	postupak jednostavne nabave	NE	ugovor	1.1.2023	31.12.2023	
05-2023	TROŠKOVI ČIŠĆENJA PROSTORIJA	90919000-2	3.185,35	postupak jednostavne nabave	NE	narudžbenica	1.1.2023	31.12.2023	
06-2023	RAZNA RAČUNALNA OPREMA	30230000-0	3.977,19	postupak jednostavne nabave	NE	narudžbenica	1.1.2023	31.12.2023	
07-2023	TROŠKOVI POŠTARINE	64000000-6	2.654,46	postupak jednostavne nabave	NE	ugovor	1.1.2023	31.12.2023	
Postupak provedbe nabave robe, usluga i radova za 2023. godinu sukladno odredbama Zakona o javnoj nabavi (NN 120/2016) utvrdit će svojim odlukama direktor Labin stan-a d.o.o.									
U Labinu, 22. prosinac 2022. godine						Direktor poduzeća: Dolores Sorić dipl. ecc.v.r.			

U Labinu, 22.12.2022.
Broj: LABINSTAN-142/2021

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

