



LABIN STAN d.o.o.
Društvo za upravljanje nekretninama

*Plan
poslovanja za
2018. godinu*

8. prosinac 2017. godina

Dolores Sorić dipl.oec.

Sadržaj

I PROCJENA POSLOVANJA ZA 2017. GODINU.....	3
II PLAN POSLOVANJA ZA 2018. GODINU.....	4
1. UVOD.....	4
1.1. ORGANIZACIJA REDOVNOG ODRŽAVANJA.....	4
1.2. EDUKACIJA SUVLASNIKA.....	4
1.3. POSLOVI VOĐENJA PROJEKTA PRIJAVE I PROVEDBE PROJEKTA ENERGETSKE OBNOVE VSZ.....	5
1.4. OSTALI POSLOVI PO NALOGU SUVLASNIKA.....	6
2. PLAN POSLOVANJA ZA 2018.....	7
2.1. UKUPNI PRIHODI.....	7
2.2. UKUPNI RASHODI.....	10
2.3. PLANIRANA DOBIT.....	12
2.4. PLAN ULAGANJA U OPREMU 13	
2.5. PLAN ZAPOŠLJAVANJA.....	13
2.6. PLAN OSTALIH AKTIVNOSTI U 2018. GODINI.....	13

I. PROCJENA POSLOVANJA ZA 2017. GODINU

Analizom ostvarenih rezultata poslovanja zaključno sa 30.11.2017. godine pristupilo se izradi Procjene poslovanja za 2017. godinu.

Ukupni prihodi za 2017. godinu procjenjuju se u visini od 1.553.008,00 kn i nešto su manji u odnosu na planirane vrijednosti za 2017. godinu. Do odstupanja u ostvarenju došlo je u stavci Prihodi od usluga upravljanja – inženjering usluga , manji su od planiranih, a razlog je kašnjenje u početku radova energetske obnove višestambenih zgrada. Do kašnjenja je došlo radi toga jer se kasnilo sa potpisivanjem Ugovora energetske obnove sa Ministarstvom graditeljstva. Prihodi od usluga povezivanja KPU i ZK su veći od planiranih a ostali prihodi su na razini planiranih.

Analizom ostvarenih rashoda procjenjuje se da će ukupni rashodi za 2017. godinu iznositi 1.536.715,63 kn i nešto su niži od planiranih. Analizom ostvarenih rashoda po vrstama dolazimo do ocjene da se svi rashodi kreću u planiranim veličinama ili su nešto manji od tih iznosa .

Uz uvjet ostvarenja prihoda i rashoda prema procijenjenim veličinama očekuje se dobit prije oporezivanja u iznosu od 16.292,32 kn što je više u odnosu na planirane vrijednosti i osigurava poduzeću stabilnost poslovanja.

II. PLAN POSLOVANJA ZA 2018. GODINU

1. UVOD

Plan poslovanja Trgovačkog društva Labin stan d.o.o. za 2018. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2017. godinu, analize poslovanja poduzeća u proteklim razdobljima, te analizom zaprimljenih zahtjeva suvlasnika za energetske obnovu višestambenih zgrada.

S obzirom da je poduzeće početkom 2017. godine prijavilo na natječaj za sufinanciranje energetske obnove u iznosu od 60% prihvatljivih troškova 32 zgrade koje su tijekom 2017. godine i potpisale Ugovore o sufinanciranju, prijedlog plana za 2018. godinu temelji se na poslovima redovnog održavanja i poslovima upravljanja projektima energetske obnove uz ostale usluge koje poduzeće nudi.

Poslovi Upravitelja možemo podijeliti na :

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

1.1 ORGANIZACIJA REDOVNOG ODRŽAVANJA

Poduzeće Labin stan d.o.o. poslove redovnog održavanja (osiguranje zgrade, dimnjačarska služba, deratizacija i dezinfekcija, servis vatrogasnih aparata, raznorazni sitni popravci, rješavanje hitnih popravaka puknuća cijevi i sl., vođenje evidencije prihoda i rashoda po računima zgrada, te transparentno izvještavanje suvlasnika) uspješno sa suvlasnicima odrađuje od početka osnivanja poduzeća i nastavit će se u 2018. godini temeljem programa upravljanja usuglašenih sa suvlasnicima zgrada.

U organizaciji redovnog održavanja tijekom 2018. godine posebnu pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala zajedno sa dimnjačarskom službom, te komunalnim redarstvom Grada Labina i Općine Raša kao i održavanje ostale protupožarne opreme.

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 Web stranice poduzeća,
- * tiskanim komunikacijskim kanalima,
- * radio emisijama,
- * direktnim kontaktima sa suvlasnicima.

Segment Edukacije suvlasnika u 2018. godini, te uloga upravitelja u tom segmentu biti će temelj o kojem će ovisiti tempo obnove zgrada u narednim razdobljima.

Uloga upravitelja u narednom periodu je edukacija suvlasnika upravo u području energetske učinkovitosti, tj. upravitelj je dužan suvlasnicima dati odgovor na slijedeća pitanja:

- Što je energetska učinkovitost?
- Što je energetski pregled?
- Što je energetski certifikat?
- Što se postiže obnovom zgrade na energetski učinkovit način?
- Isplativost obnove zgrade na energetski učinkovit način.

Iz gore navedenih razloga Edukacija suvlasnika postaje temelj svake obnove stambene zgrade i o učinkovitosti edukacije ovisit će tempo i kvaliteta obnove zgrada u Gradu Labinu i na području općine Raša. S obzirom da je u Gradu Labinu obnovljen već zavidan broj zgrada na energetski učinkovit način raspolažemo sa stvarnim podacima vezanim za smanjenje troškova energije što olakšava edukaciju suvlasnika zgrada koji su iskazali interes za obnovom .

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.

Upravitelj je dužan kroz „programe upravljanja“ suvlasnike transparentno izvještavati na koji način osigurati sredstva za obnovu zgrada, te osigurati najpovoljnije kreditne uvjete putem poslovnih banaka .

U narednom periodu do 2020. godine temeljem trenutno dostupnih informacija otvorit će se mogućnosti sufinanciranja obnove zgrada bespovratnim sredstvima.

Trenutnim dostupnim modelom moguće je izvršiti energetska obnova prijavom zgrada na Natječaj raspisan od strane Ministarstva regionalnog razvoja u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i Fondom za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost.

U okviru jedne prijave sufinancira se slijedeće

- a) Izradu energetske pregleda i certifikata u visini od 85% stvarnih troškova
- b) Izradu projektne dokumentacije u visini od 85% stvarnih troškova
- c) Obnova zgrada (krovovi , fasade , zamjena stolarije , postava solarnih panela i sl.) u visini od 60% stvarnih troškova
- d) Usluga nadzora nad izvođenjem radova u visini od 60 % stvarnih troškova
- e) Usluga vođenja projekta prijave na natječaj najviše do 7. 650 k (u visini od 85% stvarnih troškova)

Iz svega gore navedenog nameće se zaključak da se na razini Republike Hrvatske pokreće inicijativa za intenzivniju obnovu zgrada, posebice fasada koja će ovisiti o :

- Učinkovitosti upravitelja,
- Odgovornosti suvlasnika,
- Materijalnim mogućnostima suvlasnika,
- Dostupnim kreditnim uvjetima,
- Bespovratnim sufinanciranjem od strane EU fondova.

Temeljem svega iznesenog procjenjuje se da će se tempo obnove zgrada u periodu 2017.-2020. kretati kako je navedeno u tablici.

Obnove	2017.	2018.	2019.	2020.
Energetske obnove	4	25	30	35

S obzirom da je sufinanciranje energetske obnove za našu županiju poraslo s dosadašnjih 40% na 60% stvarnih troškova ulaganja u energetska obnovu (toplinska izolacija ovojnice i zamjena stolarije) očekuje se porast broja zahtjeva temeljem intenzivnije promidžbe modela. Dosadašnja dobra praksa obnove zgrada u Labinu (obnovljeno 31 zgrada uz sufinanciranje) mamac je za obnovu susjedno neobnovljenih zgrada jer najbolja promidžba je upravo komunikacija na relaciji suvlasnik – suvlasnik.

1.4. OSTALI POSLOVI PO NALOGU SUVLASNIKA

Osim poslova osnovne djelatnosti Upravitelj dovršava poslove povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišnih knjige koje oduzima dosta truda i energije jer je do sada povezano cca 50 % fonda na upravljanju. Proces predaje prijedloga planira se dovršiti do kraja 2017. godine, a samo povezivanje putem Općinskog suda u Labinu do kraja 2018. U ostale poslove ubrajaju se i poslovi koje Društvo obavlja po nalogu suvlasnika a nisu u okviru osnovnog ugovora kao što su plaćanje režijskih troškova zgrade, organizacija čišćenja stubišta , servisiranje kredita i ostali slični troškovi.

SVEGA	POVRŠINA U m2 2016.	POVRŠINA U m2 2017.	POVRŠINA U m2 2018.
Ugovorno upravljanje	233.900,80	235.000,00	237.000,00
Prinudno upravljanje	2.200,00	1.500,00	800,00
Ukupno	236.100,80	236.500,00	237.800,00

II PLAN POSLOVANJA ZA 2018. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2018. godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	1.710.700,00 kn
UKUPNI RASHODI	u visini od	1.691.410,00 kn
DOBIT	u visini od	19.290,00 kn

2.1. UKUPNI PRIHODI

Visina ukupnog prihoda u visini od 1.710.700,00 kn planira se temeljem

- ❓ planiranog broja kvadrata na upravljanju u visini od 237.800,00 m²,
- ❓ već potpisanih ugovora energetske obnove višestambenih zgrada
- ❓ zaprimljenih i procjene zahtjeva za ostalim vrstama obnove zgrada ,
- ❓ zaprimljenih zahtjeva za prijavu sufinanciranja projekata energetske obnove ,
- ❓ zaprimljenih zahtjeva za prijavu sufinanciranja izrade energetskih pregleda i certifikata,
- ❓ 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)

PRIHODI	PLAN POSLOVANJA 2017.	PROCJENA OSTVARENJA 2017.	PLAN 2018	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA	PLAN 2018/PLAN 2017
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	1.138.000,00	1.138.000,00	1.170.000,00	68,39	1,03
PRIHODI OD USLUGA UPRAVLJANJA KOJE POJAVLJUJU VEĆIM VREMENSKIM RAZMACIMA I INŽENJERINGUSLUGE, USLUGE PRIJAVE I FIZIOE, VOĐENJE PROJEKTA OBNOVE...	160.000,00	122.000,00	255.600,00	14,94	2,10
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	15.000,00	16.500,00	20.000,00	1,17	1,21
IZRADA NAGODBI ZA OSIG. DRUŠTVO	8.000,00	8.000,00	14.000,00	0,82	1,75
PRIHODI ZA MAT. TROŠ. OD ZGRADA	45.000,00	45.000,00	45.000,00	2,63	1,00
PRIHODI OD SERVISIRANJA KREDITA	35.000,00	37.000,00	40.000,00	2,34	1,08
PRIHODI OD OCJENIKU	9.000,00	12.000,00	20.500,00	1,20	1,71
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	100,00	100,00	100,00	0,01	1,00
PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA	6.000,00	2.500,00	6.000,00	0,35	2,40
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK	70.000,00	85.000,00	80.000,00	4,68	0,94
MARKETINŠKI PRIHODI	34.500,00	34.500,00	34.500,00	2,02	1,00
OSTALI IZVANREDNI-NEUOBICAJENI PRIHODI	22.200,00	27.408,00	1.000,00	0,06	0,04
PRIHODI OD DRŽ. POTPORAZAPOKR. TROŠKOVA (STRUČNO SPOSOBLJAVANJE)	14.000,00	14.000,00	13.000,00	0,76	0,93
PRIHODI OD DRŽ. POTPORAZAPOKR. TROŠKOVA (SUFINANCIRANJE HZZ 70:30)	5.600,00	11.000,00	11.000,00	0,64	1,00
UKUPNI PRIHODI	1.562.400,00	1.553.008,00	1.710.700,00	100,00	1,10

Prihodi za usluge redovnog Upravljanja planiraju se u iznosu od 1.170.000,00 kn temeljem cijene za redovno upravljanje u visini od 0,41 kn po m², te planiranih kvadrata na upravljanju u iznosu od cca 237.800,00 m². Visina naknade za redovno održavanje trebala bi ostati na toj razini, a poduzeće bi trebalo ostatak prihoda namaknuti naplatom usluga koje prelaze okvir redovnog održavanja i to od zgrada gdje se ti poslovi odrađuju.

Prihodi od ostalih usluga upravljanja koji se dogovaraju sa suvlasnicima a nisu predmet osnovnog ugovora o Upravljanju stambenim zgradama planiraju se u iznosu od 255.600,00 kn. To su poslovi koji se ugovaraju sa zgradama, a temeljem članka 4. Ugovora o upravljanju prema važećim cijenama iz Cjenika Labin stana d.o.o. U te poslove u ovoj fazi ubrajamo poslove vođenje projekata obnove stambenih zgrada do okončanja njihove realizacije, a koje su prošle na Javnom pozivu Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja krajem 2016. godine. Tu uključujemo i poslove 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. Procjena Prihoda izvršena je temelju zaprimljenih zahtjeva suvlasnika i procjene zahtjeva tijekom 2018. godine.

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od 80.000,00 kn.

Prihodi od pružanja marketinških usluga odnose se na marketinške usluge tj. oglašavanje pojedinih tvrtki putem Web stranice. Planirani su u iznosu ugovorenih ugovora od 34.500,00 kn.

Ostali prihodi iznose 74.000,00 kn i odnose se na prihode od pripreme dokumentacije za ovrhe, nagodbe, servisiranje kredita, te prihodi od poslova u domeni osiguranja.

Prihodi koji se prevaljuju na zgrade planiraju se u iznosu od 45.000,00 kn, a odnose se na prevaljivanje materijalnih troškova, poštanskih usluga, troškova biljega i sl.

Tijekom 2018. godine izvršiti će se analiza sistematizacije poduzeća i predložiti nova, uvažavajući sve promjene koje su se dogodile u djelatnosti upravljanja proteklih godina.

Prihodi po cjeniku Upravitelja planiraju se u iznosu od 20.500,00 kn i odnose se na usluge obračuna i plaćanja režijskih troškova zgrada, te ostale usluge koje prelaze okvir redovnog upravljanja, a nisu iskazani u ostalim приходima.

U 2018. godini planiraju se i prihodi u iznosu od 24.000,00 kn od državnih potpora za pokriće troškova doprinosa iz i na plaću za jednog djelatnika zaposlenog mjerom Zavoda za zapošljavanje bez zasnivanja radnog odnosa, te jednog djelatnika zaposlenog preko mjere HZZ (sufinanciranje 70:30).

2.2. UKUPNI RASHODI

Plan rashoda za 2017. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2017. godinu i planiranih aktivnosti u 2017. godini.

TROŠKOV	PLAN POSLOVANJA 2017	PROCJENI POSLOVANJA ZA 2017. GODINU	PLAN 2018.	POSTOTAK UKUPNIM RASHODIMA	PLAN 2018/PLAN 2017
MATERIJALNI TROŠKOVI	62.700,00	60.700,00	69.800,00	4,13	1,11
UREDSKI MATERIJAL	21.000,00	21.000,00	21.000,00	30,09	1,00
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE I ODRŽAVANJE	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2,87	1,00
OSTALI MATERIJAL	3.200,00	3.200,00	3.800,00	5,44	1,19
SITAN INVENTAR	1.500,00	1.500,00	4.000,00	5,73	2,67
TROŠCI REZERVNIH DIJELOVA I OPREMU	2.500,00	500,00	2.500,00	3,58	1,00
TROŠCI REZERVNIH DIJELOVA I SLUŽBOVNI	1.500,00	1.500,00	1.500,00	2,15	1,00
TROŠCI ELEKTRIČNE ENERGIJE	23.000,00	23.000,00	25.000,00	35,82	1,09
TROŠCI BENZINA I SLUŽBENIH VOZILA	8.000,00	8.000,00	10.000,00	14,33	1,25
OSTALI VANJSKI TROŠKOVI	285.600,00	283.779,85	303.200,00	17,93	1,06
USLUGE TELEFONA, POŠTE I TV PRISTOJE	42.000,00	42.000,00	42.000,00	13,85	1,00
GRAFIČKE I USLUGE TISKANJE I VEŠTAČENJE	1.000,00	1.000,00	3.000,00	0,99	3,00
USLUGE KUĆE I ODRŽAVANJA	132.000,00	132.000,00	133.000,00	43,87	1,01
USLUGA NAJAMNINE	18.500,00	18.500,00	18.500,00	6,10	1,00
USLUGE ODRŽAVANJA I SLUŽ BOVNIH VOZILA	2.000,00	0,00	2.000,00	0,66	1,00
USLUGE ODRŽAVANJA I STRANCI	9.000,00	9.000,00	9.000,00	2,97	1,00
REGISTRACIJA I SLUŽBENIH VOZILA	1.100,00	1.000,00	1.200,00	0,40	1,09
USLUGE ZAŠTITA OD POŽARA	1.000,00	0,00	1.000,00	0,33	1,00
USLUGE PROMIDŽBE	20.000,00	20.000,00	20.000,00	6,60	1,00
TROŠKOV IZARADNOG UGOVORA I DJELOVANJE	12.500,00	12.500,00	14.000,00	4,62	1,12
LEASING I SLUŽBENO VOZILO	17.000,00	17.000,00	30.000,00	9,89	1,76
USLUGE OBRAZOVANJA I ČEŠĆENJE	8.000,00	9.750,00	8.000,00	2,64	1,00
KONZULTANTSKE I SLUŽBE DRUGIH OBLASTI	6.000,00	8.000,00	6.000,00	1,98	1,00
ODVOZ I SMEĆE I TROŠCI KOD NEK. KOMUNALNAK.	8.000,00	8.000,00	8.000,00	2,64	1,00
HOTELSKE I SLUGE	1.500,00	1.029,85	1.500,00	0,49	1,00
TROŠCI AUTOPUTA I TUNELARINE I...	4.000,00	4.000,00	4.000,00	1,32	1,00
OSTALI SLUGE	2.000,00		2.000,00	0,66	1,00

TROŠKOVI SOBLJAPLAĆE	1.000.000,00	998.000,00	1.050.000,00	62,08	1,05
TROŠKOVI SOBLJA (SUFINANCIRANJE HZZ 70:30)	19.000,00	19.000,00	58.710,00	3,47	3,09
NAKNADA ZA DATA KAZA ZAPOSLENE	95.850,00	95.850,00	103.100,00	6,10	1,08
DNEVNICE I OSTALI TROŠ. NASLUŽ PUTU	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6,30	1,00
PRIVEZNA POSAO I POSLA	62.000,00	62.000,00	70.000,00	67,90	1,13
PRIGODNE GODIŠNJE NAGRADE	24.350,00	24.350,00	26.600,00	25,80	1,09
JUBILARNE NAGRADE / OTPREMNINA	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00
TROŠKOVI MORTIZACIJE	30.000,00	28.000,00	33.000,00	1,95	1,10
VRJEDNOSNI SKLADENJE	5.000,00	0,00	5.000,00	0,30	1,00
REPREZENTACIJA	6.000,00	9.000,00	9.000,00	0,53	1,50
PREMIJE SIGURANJA	13.000,00	10.000,00	13.000,00	0,77	1,00
NAKNADE ZA USLUGE BANKE I PLATNI PROMET	13.000,00	13.000,00	13.000,00	0,77	1,00
ČLANARINE, DOPRINOSI Slična DAVANJA	5.000,00	5.000,00	5.000,00	0,30	1,00
POREZI KOJINE OVISE O DOBITKU I PRISTOJBE	800,00	800,00	3.800,00	0,22	4,75
SUD. PRIST. BILJEŽI	6.000,00	3.000,00	6.000,00	0,35	1,00
STRUČNA LITERATURA, OGLAŠU SL.	2.000,00	2.000,00	2.000,00	0,12	1,00
TROŠKOVI SISTEMATSKOG PREGLEDA	1.750,00		5.600,00	0,33	3,20
TROŠKOVI CENCIRANJA, CERTIFICIRANJA	2.500,00	2.500,00	6.700,00	0,40	2,68
OSTALI NE SPOMENUTI NEMATERIJALNI TROŠKOVI		1.312,66	3.000,00	0,18	0,00
FINANCIJSKI RASHODI	300,00	100,00	300,00	0,02	1,00
ZATEZNI KTA	410,00	410,00	200,00	0,01	0,49
NAKNADNO UTVRĐENI TROŠKOVI - RAČUNI Z PRETHODNIH GODINA	0,00	763,17	1.000,00	0,06	0,00
SPONZORSTVA	3.000,00	3.500,00	3.000,00	0,18	1,00
UKUPNI RASHODI	1.551.910,00	1.536.715,68	1.691.410,00	100,00	1,09

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 69.800,00 kn i veći su za 7.100,00 kn u odnosu na plan 2017. godine.

U okviru materijalnih troškova 30,09 % otpada na troškove uredskog materijala, ali oni se prevladavaju na zgrade u ostvarenoj visini, te na taj način ne utječu na dobit društva. Od

ostalnih troškova u ovoj vrsti najviše otpada na troškove električne energije (35,82%) koja se koristi i za grijanje i za hlađenje uredskih prostorija.

Rashodi za ostale vanjske troškove planiraju se u iznosu od 303.200,00 kn i veći su u odnosu na plan 2017. za 17.600,00 kn.

U okviru troškova za ostale vanjske usluge najveći dio otpada na usluge tekućeg održavanja i planiraju se u iznosu od 133.000,00 kn, što čini 43,87%, a odnose se na održavanje softvera i hardware. Troškovi telefona, poštanskih usluga, RTV pristojbe planiraju se u iznosu od 42.000,00 kn (13,85%) i na razini su prošlogodišnjeg plana.

Troškovi za rad po ugovoru o djelu planiraju se u iznosu od 14.000,00 kn (4,62%) i manji su od ostvarenih u 2017. godine.

Iznos od 18.500,00 kn odnosi se na plaćanje najamnine za korištenje poslovnih prostorija Grada Labina i planiran je na razini prošlogodišnjeg plana.

Konzultantske usluge planiraju se u iznosu od 6.000,00 kn.

Tijekom 2017. godine putem operativnog leasinga nabavljeno je vozilo CITROEN C4. Troškovi leasinga sa 2018. godinu planirani su u visini od 30.000,00 kn.

Ostale vanjske usluge planiraju se na razini 2017. godine.

Rashodi za troškove osoblja – plaće

Troškovi osoblja planiraju se u visini od 1.050.000,00 kn (62,08% u strukturi ukupnih rashoda) i veći su u odnosu na ostvarene u 2017. godine. S obzirom da se vrijednost boda nije korigirala od početka 2016. godine predlaže se korekcija (prosjek za dvije godine) za 3%. Tijekom 2018. godine uvažavajući promjene koje su se dogodile u djelatnosti upravljanja, izvršiti će se analiza sistematizacije radnih mjesta u poduzeću, te predložiti nova. Nastaviti će se i poslovi vezani uz uspostavljanje i dobivanje ISO certifikata.

Naknada izdataka za zaposlene

Naknada izdataka za zaposlene planiraju se u visini od 103.100,00 kn i veći su u odnosu na ostvarene za 2017. godine. Razlog je djelatnik više u odnosu na 2017. godinu. Naime djelatnik koji je tijekom 2017. godine bio na stručnom osbosobljavanju primljen je u radni odnos na rok od godine dana.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 33.000,00 kn.

2.3. PLANIRANA DOBIT

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 19.290,00 kn.

<i>FINANCIJSKREZULTATGODINE</i>	<i>PLANPOSLOVANJA 2017.</i>	<i>PROCJENA OSTVARENJAZA 2017.</i>	<i>PLAN 2018</i>
<i>PRIHODI</i>	<i>1.562.400,00</i>	<i>1.553.008,00</i>	<i>1.710.700,00</i>
<i>RASHODI</i>	<i>1.551.910,00</i>	<i>1.536.715,68</i>	<i>1.691.410,00</i>
<i>RAZLIKA</i>	<i>10.490,00</i>	<i>16.292,32</i>	<i>19.290,00</i>

2.4. PLAN ULAGANJA U OPREMU

U 2018. godini planira se nabava jednog osobnog računala (cca 6.000,00), te troškovi ulaganja u novi server u visini od cca 19.000,00 kn.

2.5. PLAN ZAPOŠLJAVANJA

U 2018. godini ne planiraju se nova zapošljavanja, osim jedne osobe putem Zavoda za zapošljavanje koristeći mjeru Zavoda „Rad bez zasnivanja radnog odnosa“. U 2018. godini pristupiti će se rekonstrukciji stare sistematizacije, te ovisno o kretanju potreba stanara za novim ulaganjima ovisiti će i broj zaposlenih u Labinu. S obzirom da su pojedini poslovi (posebice prijave na natječaje strukturnih fondova) poslovi koje možemo nazvati poslovima sezonskog karaktera, jer Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja jednom ili dva puta godišnje raspisuje natječaje, takav će se pristup imati i glede zapošljavanja. Ako u terminu natječaja ocijenimo da nam je potrebna dodatna pomoć u kadrovima pristupiti ćemo zapošljavanju na određeno vrijeme ili ćemo koristiti vanjske usluge.

2.6. PLAN OSTALIH AKTIVNOSTI U 2018. GODINI

Odraditi planove upravljanja za svaku pojedinu zgradu u kojem će se analizirati prihodi i rashodi, potrebni radovi u 2018. godini i izraditi prijedlog visine redovne pričuve za 2018. godinu. Naime, poznato je da je visina redovne pričuve za one zgrade koje nisu svojom odlukom povisile pričuvu i dalje je na razini 1,53 kn/m². Iz tih sredstava vrlo je teško održavati zgrade, pa čak na određenim zgradama nije moguće odraditi ni najnužnije popravke u domeni redovnog održavanja.

Budući da je poduzeće radi dizanja kvalitete svojih usluga u 2017. godini dobilo ISO – certifikat i dalje će se raditi na dizanju kvalitete usluga kao i ponudi novih usluga vezanih uz održavanje stambenih zgrada.

Da bi poduzeće zadovoljilo svoju funkciju potrebno je uskladiti sve akte poduzeća u skladu sa zakonskim propisima i trendovima na tržištu. Radi toga planira se u prvom kvartalu uskladiti Pravilnik o radu za Zakonom o radu, te postojeću sistematizaciju radnih mjesta uskladiti sa postojećim poslovima koji se trenutno obavljaju u poduzeću. Tom prilikom analizirat će se i tarifni pravilnik i predložiti novi sukladno poslovima i radnim zadacima koje pokriva pojedino radno mjesto.

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

U Labinu, 08. prosinca 2017.g.

Direktor poduzeća:

Dolores Sorić dipl. oec.