

ZAPISNIK

sa **sjednice Skupštine Trgovačkog društva Labin stan d.o.o.** za upravljanje nekretninama,
održane

12.12..2016. godine u prostorijama poduzeća Labin stan d.o.o. s početkom u **18,00 sati**.

PRISUTNI:

Članovi Skupštine:

- Rajković Dorino*
- Verbanac Alenka*
- Sandomenigo Manuela*

ODSUTNI:

- Černjul David*

Ostali prisutni :

- Dolores Sorić- direktor poduzeća TD Labin stan d.o.o.,*
- Tatjana Juričić- voditelj financijske službe TD Labin stan d.o.o.*
- Alma Alić Zupičić – zapisničar.*

Predsjednik Skupštine TD Labin stan d.o.o. Labin Dorino Rajković konstatira da su prisutni svi članovi Skupštine, osim Černjul davida koji je opravdao svoje neprisustvovanje, te otvara sjednicu Skupštine TD "Labin stan"d.o.o., i predlaže dnevni red:

- 1. Verifikacija Zapisnika sa Skupštine održane 23. studenog 2016.*
- 2. Plan poslovanja za 2017.*
- 3. Razno.*

Dnevni red je jednoglasno prihvaćen, te se prelazi na prvu točku dnevnog reda.

Ad.1.

Predsjednik Skupštine, Rajković Dorino daje na raspravu Zapisnik sa prošle sjednice.

Zapisnik se jednoglasno prihvaća.

Ad.2.

Drugu točku dnevnog reda obrazlaže Dolores Sorić.

Plan poslovanja Trgovačkog društva Labin stan d.o.o. za 2017. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2016. godinu, analize poslovanja poduzeća u proteklim razdobljima, te analizom zaprimljenih zahtjeva suvlasnika za energetske obnovu višestambenih zgrada.

S obzirom da je u 2015. i 2016. godini poduzeće Labin stan uspješno odradio obnovu 23 zgrade koje su ostvarile pravo sufinanciranja u iznosu od 40% po javnom natječaju u 2015. godini od strane FZOEU, plan za 2017. godinu razradit će se temeljem pokazatelja uspješnosti u 2015. i 2016. godini i zaprimljenih novih zahtjeva suvlasnika zgrada.

Obnova zgrada (krovova, fasada, zamjena vanjske stolarije i sl.) ovisi u prvom redu o razini svijesti i odgovornosti samih suvlasnika prema obvezi održavanja stambene zgrade, no ne treba zanemariti ulogu upravitelja u procesu obnove zgrada koji se u cijeloj priči pojavljuje kao nalogoprimac i izvršilac odluka suvlasnika.

U listopadu 2016. godine Ministarstvo regionalnog razvoja u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost raspisalo je natječaj za energetske obnovu višestambenih zgrada na koji se planira temeljem zahtjeva suvlasnika prijaviti 30 zgrada te su poslovi vođenja projekata temelj za planiranje i prihoda i rashoda u 2017. godini.

Poslovi Upravitelja možemo podijeliti na:

- 1. Organizacija redovnog održavanja*
- 2. Edukacija suvlasnika*
- 3. Poslovi vođenja projekata prijave na natječaje za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada*
- 4. Ostali poslovi po nalogu suvlasnika*

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 2017. godini temeljem programa upravljanja usuglašenih sa suvlasnicima zgrada.

U organizaciji redovnog održavanja tijekom 2017. 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.

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 2017. godini, te Uloga Upravitelja u tom segmentu biti će temelj o kojem će ovisiti tempo obnove zgrada u narednim razdobljima.

Ulaskom Republike Hrvatske u Europsku Uniju preuzete su određene obveze i u sferi obnove zgrada. Poznata je obveza iz Kyoto- sporazuma kojom Republika Hrvatska preuzima obvezu smanjenja emisije CO₂ u zgradarstvu za 20% do 2020. godine, pa dolazimo do pojma Obnove zgrada na energetske učinkovit način.

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 energetske pregled?

Što je energetske certifikat?

Što se postiže obnovom zgrade na energetske 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 raspoložemo sa stvarnim podacima vezanim za smanjenje troškova energije što olakšava edukaciju suvlasnika zgrada koji su iskazali interes za obnovom .

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 energetsku obnovu prijavom zgrada na Natječaj raspisan od strane Ministarstva regionalnog razvoja u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i Fondom za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost. U okviru jedne prijave sufinancira se slijedeće

- *Izradu energetskog pregleda i certifikata u visini od 85% stvarnih troškova*
- *Izradu projektne dokumentacije u visini od 85% stvarnih troškova*
- *Obnova zgrada (krovovi , fasade , zamjena stolarije , postava solarnih panela i sl.) u visini od 60% stvarnih troškova*
- *Usluga nadzora nad izvođenjem radova u visini od 60 % stvarnih troškova*
- *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 kak

S obzirom da je sufinanciranje energetske obnove za našu županiju poraslo s dosadašnjih 40% na 60% stvarnih troškova ulaganja u energetsku obnovu (toplinska izolacija ovojnice i zamjena stolarije) očekuje se porast broja zahtjeva temeljem intezivnije promidžbe modela. Dosadašnja dobra praksa obnove zgrada u Labinu (obnovljeno 30 zgrada uz sufinanciranje) mamac je za obnovu susjedno neobnovljenih zgrada jer najbolja promidžba je upravo komunikacija na relaciji suvlasnik – suvlasnik.

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.

PRIHODI

Visina ukupnog prihoda u visini od 1.663.000,00 planira se temeljem

- *planiranog broja kvadrata na upravljanju u visini od 236.500,00 m²,*
- *već zaprimljenih zahtjeva suvlasnika za energetskom obnovom,*
- *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 ourha , nagodbi , podnesci , marketinške usluge i ostali poslovi temeljem anexa ugovora sa suvlasnicima)*

Prihodi za usluge redovnog Upravljanja planiraju se u iznosu od 1.105.000,00 kn temeljem cijene za redovno upravljanje u visini od 0,39 kn po m², te planiranih kvadrata na upravljanju u iznosu od cca 236.100,00 m².

Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima planiraju se u iznosu od 302.400,00 kn. To su poslovi 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 pripreme dokumentacije za prijavu zgrada na natječaj pri FZOEU, vođenje istih projekata do okončanja njihove realizacije tj. do trenutka povlačenja sredstava iz Fonda ukoliko je zgrada prošla na natječaju. 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.

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od 60.000,00 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 60.000,00 kn i odnose se na prihode od pripreme dokumentacije za ovrhe, nagodbe, servisiranje kredita, te prihodi od osiguranja.

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

Tijekom 2017. 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 9.000,00 kn i odnose se na usluge obračuna i plaćanja režijskih troškova zgrada, te ostale usluge koje prelaze okvir redovnog upravljanja, a nisu iskazani u ostalim prihodima.

Ostali neiskazani prihodi planiraju se u iznosu od 15.000,00 kn, a odnose se na prihode od prodaje dugotrajne imovine (automobil Peugeot 206).

U 2017. godini planiraju se i prihodi u iznosu od 18.000,00 kn od državnih potpora za pokriće troškova doprinosa iz i na plaću za dvoje djelatnika zaposlenih mjerom Zavoda za zapošljavanje bez zasnivanja radnog odnosa.

RASHODI

Plan rashoda za 2017. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2015. godinu i planiranih aktivnosti u 2016. godini.

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 70.700,00 kn i veći su za 4.800,00 kn u odnosu na plan 2016. godine.

U okviru materijalnih troškova 29,70 % otpada na troškove uredskog materijala, ali oni se prevladavaju na zgrade u ostvarenoj visini, te na taj način ne utječu na dobit društva. Od ostalih troškova u ovoj vrsti najviše otpada na troškove električne energije (35,36%) koja se koristi i za grijanje i za hlađenje uredskih prostorija.

Rashodi za ostale vanjske troškove planiraju se u iznosu od 321.500,00 kn i veći su u odnosu na plan 2016. za 28.050,00 kn.

U okviru troškova za ostale vanjske usluge najveći dio otpada na usluge tekućeg održavanja i planiraju se u iznosu od 130.000,00 kn, što čini 40,44%, a odnose se na održavanje softvera. Troškovi telefona, poštanskih usluga, RTV pristojbe planiraju se u iznosu od 45.000,00 kn (14,00%) i na razini su prošlogodišnjeg plana.

Troškovi za rad po ugovoru o djelu planiraju se u iznosu od 15.000,00 kn (4,67%) i manji su na plan za 2016. 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 9.000,00 kn.

Tijekom 2017. godine planira se zamjena službenog automobila novim automobilom putem financijskog leasinga, te su temeljem toga i planirana sredstva u iznosu od 30.000,00 kn.

Ostale vanjske usluge planiraju se na razini 2015. godine.

Rashodi za troškove osoblja – plaće

Troškovi osoblja planiraju se u visini od 1.057.160,00 kn (64,38% u strukturi ukupnih rashoda) i veći su u odnosu na plan za 2016. godine. Tijekom 2017. 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 94.200,00 kn i manji su u odnosu na planirane za 2016. godine.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 32.500,00 kn.

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 20.830,00 kn.

U 2017. godini planira se nabava osobnog računala i novog službenog vozila iz razloga što postojeći ima već 10 godina i više ne odgovara potrebama tvrtke.

U 2017. godini ne planiraju se nova zapošljavanja, osim dvoje ljudi putem Zavoda za zapošljavanje koristeći mjeru Zavoda „Rad bez zasnivanja radnog odnosa“. U 2017. godini pristupiti će se rekonstrukciji stare sistematizacije, te ovisno o kretanju potreba stanara za novim ulaganjima ovisiti će i broj zaposlenih u Labin stan-u. 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.

Ad 3.

Direktorica zahvaljuje članovima Skupštine na još jednoj uspješno odrađenoj godini te dobroj suradnji.

Sjednica završava u 19,00 sati.

*Zapisničar:
Alma Alić Zupčić*

*Predsjednik Skupštine:
Dorino Rajković v.r.*