



ZAPISNIK

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

22.12.2015. 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, , te otvara sjednicu Skupštine TD "Labin stan"d.o.o., i predlaže dnevni red:

- 1. Verifikacija Zapisnika sa Skupštine održane 23.11.2015.*
- 2. Plan poslovanja za 2016. godinu*
- 3. Odluka o izboru direktora*
- 4. 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.

Predsjednik skupštine Dorino Rajković koristi priliku da se zahvali djelatnicima Labin stana zbog održane zajedničke prezentacije Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost Komunalnog poduzeća 1. maj Labin d.o.o. i Labin stana d.o.o. na kojoj su se osim održane prezentacije predstavnicima suvlasnika zgrada na kojima je izvršena energetska obnova podjelile zahvalnice u ime Grada Labina.

Ad.2.

Drugu točku dnevnog reda pojašnjava Dolores Sorić.

Plan poslovanja Trgovačkog društva Labin stan d.o.o. za 2016. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2015. godinu, analize poslovanja poduzeća u proteklim razdobljima te analizom zaprimljenih zahtjeva suvlasnika.

S obzirom da je u 2014. i 2015. godini poduzeće Labin stan uspješno odradilo javne natječaje od strane FZOEU za višestambene zgrade, a koji se odnose na sufinanciranje energetskih certifikata u visini od 40%, izradu projektne dokumentacije u visini 100%, te energetske obnove u visini od 40%, plan za 2016. godinu razradit će se temeljem pokazatelja uspješnosti u 2014. i 2015. 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. Donošenjem Nacionalnog programa uloga Upravitelja se proširuje, te Upravitelj postaje glavni dionik prijave zgrada na natječaje Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost.

Uloga Upravitelja je organizacija redovnog održavanja, edukacija suvlasnika i osiguranje najpovoljnijih uvjeta za obnovu zgrada

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 odraduje od početka osnivanja poduzeća i nastavit će se u 2016. godini temeljem programa upravljanja usuglašeni sa suvlasnicima zgrada.

U organizaciji redovnog održavanja tijekom 2016. godine posebnu pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala zajedno sa dimnjačarskom službom, te komunalnim redarstvom Grada Labina i Općine Raša.

Edukaciju suvlasnika djelatnici Labin stan-a permanentno odraduju od uvođenja upravljanja na sastancima suvlasnika po stambenim zgradama, putem Vodiča za suvlasnike, putem Web stranice poduzeća, direktnim kontaktima sa suvlasnicima.

Segment Edukacije suvlasnika u 2016. 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 energetska certifikat?
- Što se postiže obnovom zgrada na energetski učinkovit način?
- Isplativost obnove zgrada 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 .

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 :

- Model EBRD u visini do 10% opravdanih troškova za energetska obnovu zgrada
- Model FZOEU – u visini do 40% opravdanih troškova energetska učinkovite obnove

- a) Izradu energetskog pregleda i certifikata
- b) Izradu projektne dokumentacije
- c) Obnova zgrada (krovovi , fasade , zamjena stolarije , postava solarnih panela i sl.)

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 2016.-2019. kretati kako je navedeno

Krovovi	5	15	15	15
Fasade	8	20	25	25
Zamjena stolarije	6	5	7	7
Ostalo *	44	45	50	50

* Ostalo - provođenje energetskih pregleda i certifikata i izrada projektne dokumentacije za obnovu zgrada

S obzirom da je tendencija Fonda smanjenje udjela sufinanciranja u narednim periodima cilj je u prvim godinama provedbe programa obnoviti čim više zgrada što najviše ovisi o željama i mogućnostima samih 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 40 %

fonda na upravljanju . Proces predaje prijedloga planira se dovršiti do kraja 2016. godine, a samo povezivanje putem Općinskog suda u Labinu do kraja 2017.

<i>UKUPNI PRIHODI</i>	<i>u visini od</i>	<i>1.566.100,00 kn</i>
		<i>1.549.510,00 kn</i>
<i>UKUPNI RASHODI</i>	<i>u visini od</i>	
<i>DOBIT</i>	<i>u visini od</i>	<i>16.590,00 kn</i>

Temeljem svega navedenog u 2016. godini planiraju se

Visina ukupnog prihoda u visini od 1.566.100,00 planira se temeljem

- ▶ planiranog broja kvadrata na upravljanju u visini od 236.100,00 m²,
- ▶ već zaprimljenih zahtjeva suvlasnika za energetsom 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 ovrha , 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 . U 2015. godini planira se povećanje broja kvadrata za stambeni fond Općine Sveta Nedelja u iznosu od cca 2.500,00 m² gdje ćemo temeljem dogovora sa Općinom Sv. Nedelja biti imenovani prinudnim upraviteljem.

Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima planiraju se u iznosu od 230.000,00 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 natječaje 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 70.000,00 kn i veći su od ostvarenih u 2015. 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 22.000,00 kn.

Ostali prihodi iznose 50.000,00 kn i odnose se na prihode od pripreme dokumentacije za ovrhe, nagodbe, servisiranje kredita, te prihodi od osiguranja.

Prihodi koji se prevladjuju na zgrade planiraju se u iznosu od 47.000,00 kn, a odnose se na prevladjivanje materijalnih troškova , poštanskih usluga , troškova biljega i sl.

Tijekom 2016. godine ne planiraju se prihodi od usluga kućnog majstora jer sa 01.01.2016. godine djelatnik koji je obavljao poslove kućnog majstora odlazi u mirovini, a ne planira se zaposliti novog djelatnika već će se ti poslovi obavljati putem vanjskih izvođača i dogovarati će se direktno sa suvlasnicima stambenih zgrada. Tijekom 2016. godine izvršiti će se analiza sistematizacije poduzeća i predložiti nova, uvažavajući sve promjene koje su se dogodile u djelatnosti upravljanja proteklih godina. Treba naglasiti da se postojeća sistematizacija nije mijenjala već dugi niz godina te je treba prilagoditi novim ulogama Upravitelja.

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 2016. 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.

Plan rashoda za 2016. 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 63.200,00 kn i manji su za 4.550,00 kn u odnosu na plan 2015. godine.

Razlog je smanjene troškova potrošnog materijala koji ugrađuje kućni majstor, a koji sa 01. 01. 2016. godine odlazi u mirovinu. Te poslove preuzeti će vanjski izvođači čije će se fakture naplaćivati sa žiro računa zgrada po njihovoj ovjeri od strane predstavnika suvlasnika. U okviru materijalnih troškova 28,48 % otpada na troškove uredskog materijala, ali oni se prevladjuju 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 (47,47%) koja se koristi i za grijanje i za hlađenje uredskih prostorija.

Rashodi za ostale vanjske troškove planiraju se u iznosu od 309.000,00 kn i veći su u odnosu na plan 2015. za 45.400,00 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 42,07%, a odnose se na održavanje softvera. Tijekom 2015. godine nabavljen je software „USZ izvuješća“ koji će našim suvlasnicima omogućiti da u svakom trenutku preko Internet stranice poduzeća Labin stan imaju uvid u stanje zgrade, kao i svoje tekuće obveze prema pričuvu. Troškovi održavanje software „USZ izvuješća“ prevladjivati će se na zgrade tako da neće utjecati na trošak poduzeća. Troškovi telefona, poštanskih usluga, RTV pristojbe planiraju se u iznosu od 40.000,00 kn (12,94%) i na razini su prošlogodišnjeg plana.

Troškovi za rad po ugovoru o djelu planiraju se u iznosu od 15.000,00 kn (4,85%) i manji su na plan iz 2015. godine. Naime, tijekom veljače i ožujka 2015. godine bila je zaposlena jedna osoba preko ugovora o djelu kao ispomoć na poslovima povezivanja Knjige položenih ugovora i

Zemljišnih knjiga, te kao ispomoć na objavljeni javni natječaj FZOEU. Kako je početkom 2015. poduzeće Labin stan d.o.o. u radni odnos primio dvije djelatnice koristeći mjeru Zavoda za zapošljavanje bez zasnivanja radnog odnosa više nije bilo potreba za zapošljavanjem putem Ugovora o djelu. Iznos od 6.800,00 kn odnose se na bruto troškove ugovora o djelu za čistačicu koja čisti prostorije poduzeća, dok se 8.200,00 odnose na bruto troškove ugovora o djelu za osobu koja će početkom 2016. godine raznositi uplatnice za pričuvu za period od 01-12/2016. 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 10.000,00 kn.

Tijekom svibnja 2016. godine planira se zamjena službenog automobila novim automobilom putem financijskog leasinga, te su temeljem toga i planirana sredstva u iznosu od 20.000,00 kn.

Ostale vanjske usluge planiraju se na razini 2015. godine.

Rashodi za troškove osoblja – plaće planiraju se u visini od 988.000,00 kn (63,76% u strukturi ukupnih rashoda) i manji su u odnosu na plan iz 2015. godine. Naime, planiranjem odlaska kućnog majstora u mirovinu dolazi i do smanjenja troškova za osoblje. Međutim, tijekom 2016. 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 planiraju se u visini od 106.200,00 kn i veći su u odnosu na planirane iz 2015. godine, a razlog planirana otpremnina za odlazak djelatnika u mirovinu i jubilarne nagrade.

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

Ostali rashodi planirani su na temelju planiranih i procijenjenih rashoda iz 2015. godine.

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 16.590,00 kn.

U 2016. godini neće biti ulaganja u opremu (PC, printeri, uredski materijal), ali se planira nabava novog službenog vozila iz razloga što postojeći ima već 10 godina i više ne odgovara potrebama tvrtke.

U 2016. godini ne planiraju se nova zapošljavanja, osim dvoje ljudi putem Zavoda za zapošljavanje koristeći mjeru Zavoda „Rad bez zasnivanja radnog odnosa“. U 2016. 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 FZOEU) poslovi koje možemo nazvati poslovima sezonskog karaktera, jer FZOEU 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.

Zbog isteka mandata direktorice bilo je potrebno raspisati natječaj za novi četverogodišnji mandat. Na raspisani natječaj pristigla je samo jedna molba i to ona dosadašnje direktorice

Dolores Sorić iz Labina, Vinež 49. Utvrđuje se da je molba predana pravovremeno, te je predana dokumentacija uredna. Članovi skupštine donose jednoglasnu odluku o izboru Dolores Sorić za Člana Uprave - Direktora.

Sjednica završava u 19,30 sati.

*Zapisničar:
Alma Alić Zupičić*

*Predsjednik Skupštine:
Dorino Rajković v.r.*