

Izvješće o poslovanju za 2018.



SADRŽAJ

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ	Strana 2
1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2017	Strana 2
2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMIJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA	Strana 2
3. BILANCA NA DAN 31.12.2017. GODINE	Strana 5
4. RAČUN DOBITI I GUBITKA	Strana 9
IZVJEŠĆE O STANJU DRUŠTVA	Strana 18
1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU	Strana 18
2. UNUTRAŠNJA ORGANIZACIJA DRUŠTVA I STRUKTURA RADNE SNAGE	Strana 19
3. DJELATNOST DRUŠTVA PO VRSTAMA AKTIVNOSTIMA	Strana 19
4. ZAKLJUČAK	Strana 41

Trgovačko društvo Labin stan d.o.o. Labinu osnovano je u kolovozu 1998. godine i usklađeno je s odredbama Zakona o trgovačkim društvima na Trgovačkom sudu u Rijeci pod MBS: 040132203.

Temeljni kapital društva iznosi 20.000,00 kuna.

Osnovna djelatnost Društva je poslovanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru.

Temeljem Obavijesti o razvrstavanju poslovnih subjekata prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti od 2007. godine Državnog zavoda za statistiku Zagreb, društvo ima brojčanu oznaku podrazreda 6832 – upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora, a matični broj (porezni broj) poslovnog subjekta je 1391984.

Temeljni financijski izvještaji za 2017. godinu sastavljeni su u skladu s propisima Republike Hrvatske, te računovodstvenim politikama poduzetnika.

Računovodstvene politike Društva usklađene su s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (NN 86/15) koje poduzetnik ima obvezu primjenjivati temeljem Zakona o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, 120/16).

Financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama (kn).

2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA

Računovodstvene politike omogućuju da financijski izvještaji pruže relevantne i pouzdane informacije, osiguravaju da njihovim korištenjem financijska izvješća vjerno predočuju rezultate i financijski položaj poduzeća.

Pri sastavljanju temeljnih financijskih izvješća TD Labin stan d.o.o. primijenjene su ove značajne računovodstvene politike.

2.1 ISKAZIVANJE DUGOTRAJNE MATERIJALNE I NEMATERIJALNE IMOVINE

Dugotrajna imovina se priznaje u bilanci kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi teći kod poduzetnika i kada imovina ima trošak ili vrijednost koja se pouzdano može izmjeriti, a očekuje se da će se realizirati u roku dužem od godine dana, odnosno da se ne drži za prodaju ili potrošnju u redovnom tijeku poslovanja.

Dugotrajna imovina se mjeri po povijesnom trošku, odnosno po plaćenom iznosu novca ili novčanih ekvivalenata ili po fer vrijednosti naknade dane za njihovu nabavu u vrijeme stjecanja. Dugotrajna imovina odnosi se na :

a) Dugotrajnu materijalnu i nematerijalnu imovinu koja se u poslovnim knjigama evidentira po nabavnoj vrijednosti koju čini nabavna vrijednost sredstava uvećana za sve troškove nastale do njihovog stavljanja u uporabu.

Navedena imovina se evidentira kao materijalna i nematerijalna, ako im je vijek trajanja duži od jedne godine i pojedinačna vrijednost veća od 3.500 kuna , inače se ista evidentira kao sitni inventar.

Amortizacije ove imovine obavlja se pojedinačno za svako sredstvo razvrstano po amortizacijskim grupama, po linearnoj metodi. Stope koje se primjenjuju za obračun amortizacije materijalne i nematerijalne imovine ne prelaze porezno dopustive stope.

Novonabavljena imovina amortizira se od prvog dana sljedećeg mjeseca kad se stavi u upotrebu.

Trošak amortizacije za prodanu, darovanu, uništenu ili otuđenu dugotrajnu imovinu priznaje se kao rashod do kraja mjeseca u kojem su sredstva materijalne imovine bila u upotrebi. Dugotrajna imovina zadržava se u evidenciji i iskazuje u bilanci i nakon što je u cijelosti otpisana do trenutka prodaje, darovanja, uništenja i sl.

2.2. ISKAZIVANJE KRATKOTRAJNE IMOVINE

Kratkotrajna imovina je imovina koja ispunjava sljedeće uvjete:

- očekuje se da će se realizirati ili se drži za prodaju ili potrošnju u redovnom tijeku poslovanja,
- primarno se drži za trgovanje,
- očekuje se da će se realizirati unutar dvanaest mjeseci od datuma bilance,
- novac ili novčani ekvivalent, osim ako mu je ograničena mogućnost razmjene ili uporabe za podmirivanje obveza za razdoblje od najmanje dvanaest mjeseci od datuma bilance.

Kratkotrajnu imovinu Društva predstavljaju:

- Zalihe** sitnog inventara iskazuju se u poslovnim knjigama po stvarnim troškovima nabave, a pri predaji u uporabu prenose se u troškove metodom jednokratnog otpisa.
- Potraživanja** od kupaca, države, zaposlenih i drugih pravnih i fizičkih osoba iskazana je temeljem uredne isprave o nastanku poslovnog događaja i njenoj vrijednosti plaćanja duga, isporuke usluga ili pružanja usluga na temelju obveznopravnih i drugih osnova, a koja dospijevaju u roku od godine dana.
- Kratkotrajna financijska imovina** odnosi se na financijsku imovinu koja dospijeva u roku od godine dana.

2.3 ISKAZIVANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Novčana sredstva iskazana su u nominalnoj vrijednosti i predstavljaju sredstva plaćanja na računima kod banaka i u blagajni.

2.4 ISKAZIVANJE KAPITALA I REZERVE

Ukupni kapital i rezerve predstavljaju vlastiti izvor financiranja imovine izračunat kao ostatak imovine nakon oduzimanja svih obveza.

Isti čine temeljni (upisani) kapital, kapitalne rezerve, rezerve iz dobiti, zadržana dobit (preneseni gubitak) i dobit (gubitak) tekuće godine.

2.5 ISKAZIVANJE DUGOROČNIH OBVEZA

Dugoročne obveze su obveze koje dospijevaju u roku dužem od 12 mjeseci od datuma sastavljanja financijskog izvještaja. U poslovnim knjigama iskazane su u vrijednosti dokazanom urednom ispravom. Na dugoročnim obvezama iskazuje se dugoročni dio financijskih obveza koje dospijevaju na naplatu nakon 1. siječnja 2018. godine.

2.6 ISKAZIVANJE KRATKOROČNE OBVEZE

Kratkoročne obveze su sadašnja obveza koja ispunjava bilo koji od sljedeća četiri kriterija:

- Očekuje se da će se podmiriti u redovnom tijeku poslovnog ciklusa,
- Dospijeva za podmirenje u roku unutar dvanaest mjeseci poslije datuma bilance,
- Primarno se drži radi trgovanja,
- Poduzetnik nema bezuvjetno pravo odgađati podmirenje obveze za najmanje dvanaest mjeseci poslije datuma bilance.

2.7 ISKAZIVANJE PRIHODA

Prihod predstavljaju povećanje ekonomskih koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku priljeva ili povećanja imovine ili smanjenja obveza, kada ti priljevi imaju za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose od strane sudionika u kapitalu.

Prihod se priznaje kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi ulaziti kod poduzetnika i kada se koristi mogu pouzdano izmjeriti, a dijeli se na:

- **Poslovne prihode** koji se najvećim dijelom odnose na prihode od prodanih proizvoda i trgovačke robe, te pruženih usluga.
- **Financijski prihodi** odnose se na prihode od kamata, dividendi i pozitivnih tečajnih razlika.
- **Izvanredni ostali prihodi** uključuju se u prihode kada zadovoljavaju kriterije za priznavanje prihoda, a nisu posebno navedeni u HSFI-15

2.8. ISKAZIVANJE RASHODA

Rashodi predstavljaju smanjenja ekonomskih koristi kroz obračunsko razdoblje u obliku odljeva ili iscrpljenja imovine ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, osim onog u svezi s raspodjelom sudionicima u kapitalu.

Rashodi se priznaju u računu dobiti i gubitka kada se može pouzdano izmjeriti. Priznavanje rashoda pojavljuje istodobno s priznavanjem povećanja obveza ili smanjenja imovine.

Rashodi se priznaju u računu dobiti i gubitka na temelju izravne povezanosti između nastalih troškova i određene stavke prihoda, odnosno sučeljavanje rashoda s prihodima. Rashod se odmah priznaje u računu dobiti i gubitka kada neki izdatak ne stvara buduće ekonomske koristi, ili u razmjeru u kojem buduće ekonomske koristi nisu takve, ili su prestale biti takve, da se kvalificiraju za priznavanje u bilanci kao imovina. Rashod se također priznaje u računu dobiti i gubitka u onim slučajevima kada je obveza nastala bez priznavanja imovine, primjerice kada se pojavi obveza po garanciji za proizvod. Rashodi se dijele na poslovne rashode, financijske rashode i izvanredne ostale rashode.

BILANCA (stanje na dan 31. 12.)			
Redni broj	Naziv pozicije	2017.	2018.
	AKTIVA		
1.	A. POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
2.	B. DUGOTRAJNA IMOVINA (stalna sredstva) (red.br.3+4+5+6)	107.513	95.075
3.	I. Nematerijalna imovina	26.006	13.003
4.	II. Materijalna imovina	81.507	82.072
5.	III. Financijska imovina	0	0
6.	IV. Potraživanja	0	0
7.	C. KRATKOTRAJNA IMOVINA (obrotna sredstva) (red. br. 8+9+10+11)	376.309	338.700
8.	I. Zalihe	3.598	3.598
9.	II. Potraživanja	347.718	304.720
10.	III. Financijska imovina	9.518	25.775
11.	IV. Novac na računu i u blagajni	15.475	4.607
12.	D. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA	6.433	6118
13.	E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA		
14.	F. UKUPNA AKTIVA (red. br. 1+2+7+12+13)	490.255	439.893
15.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		
	PASIVA		
16.	A. KAPITAL I REZERVE (red.br. 17+18+19+20+21-22+23-24)	228.703	241.067
17.	I. UPISANI KAPITAL	20.000	20.000
18.	II. PREMIJE NA EMITIRANE DIONICE (KAPITALNI DOBITAK)		
19.	III. REVALORIZACIJSKA REZERVA		
20.	IV. REZERVE	12.774	12.774
21.	V. a) Zadržana dobit	190.035	195.929
22.	b) Preneseni gubitak		
23.	VI. a) Dobitak tekuće godine	5.894	12.364
24.	b) Gubitak tekuće godine		
25.	B. DUGOROČNA REZERVIRANJA ZA RIZIKE I TROŠKOVE		
26.	C. DUGOROČNE OBVEZE		
27.	D. KRATKOROČNE OBVEZE	243.847	198.826
28.	E. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA	17.705	0
29.	F. UKUPNA PASIVA (red. br. 16+25+26+27+28)	490.255	439.893
30.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		

A K T I V A

DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 002)

Bilješka broj 1 i broj 2 - Nematerijalna imovina (AOP 003) i materijalna imovina (AOP 010)

Dugotrajna nematerijalna imovina iskazana je u Bilanci na poziciji Aktive.

Prilikom obračuna amortizacije koristili smo se linearnom metodom prema porezno najviše dopuštenim stopama.

Dugotrajna materijalna imovina iskazana je u Bilanci na poziciji Aktive.

Evidentirana je po nabavnoj vrijednosti umanjenoj za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija materijalne imovine obračunana je po linearnoj metodi sa svrhom potpune amortizacije određenog sredstva tijekom njegovog procijenjenog vijeka trajanja.

Promjene na dugotrajnom materijalnoj i nematerijalnoj imovini prikazujemo je na slijedeći način:

	ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKI OBJEKTI	STROJEVI I OPREMA	UKUPNO MATERIJALNA IMOVINA	NEMAT. IMOVINA	OSTALA IMOVINA	SVEUKUPNO
<u>VRIJEDNOST</u>							
Saldo			431.051,24	431.051,24	119.005,92	9.664,00	559.721,16
Direktna povećanja			16.470,00	16.470,00		0,00	16.470,00
Prodana, otpisana i							
Stanje	0,00	0,00	447.521,24	447.521,24	119.005,92	9.664,00	576.191,16
<u>ISPRAVAK</u>							
Saldo			389.204,26	370.251,69	81.956,48	0,00	452.208,17
Amortizacija			15.904,76	15.904,76	13.003,11		28.907,87
Neamortizirana vrijednost prodane,							
Isknjiženje							
Stanje 31.12.20	0,00	0,00	405.109,02	386.156,45	94.959,59	0,00	481.116,04
SADAŠNJA VRIJEDNOST ULAGANJA							
31.12.2017.	0,00	0,00	42.412,22	42.412,22	24.046,33	9.664,00	95.075,12

Tijekom 2018. godine nabavljeni su novi PC u visini od 16.470,00 kn.

KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 037)

Bilješka br. 3 – Zalihe (AOP 038)

Prikazujemo ih na slijedeći način:

OPIS	<u>2018</u> HRK	<u>2017</u> HRK
- sirovine i materijal	3.598,00	3.598,00
- nedovršena proizvodnja		
- gotovi proizvodi		
- trgovačka roga		
- sitni inventar		
Ukupno	3.598,00	3.598,00

Bilješka broj 4 – Potraživanja (AOP 046)

Iskazana svota u bilanci za tekuću godinu od 347.718,67 kn odnosi se na potraživanja od kupaca za pružene usluge, potraživanja od zaposlenih, te potraživanja od države i drugih institucija.

Iskazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>2018</u> HRK	<u>2017</u> HRK
Potraživanja od povezanih društava		
Potraživanja od kupaca	304.674,57	347.660,43
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	0,00	0,00
Potraživanja od države i državnih institucija	46,30	58,24
Ostala potraživanja		
Ispravak vrijednosti potraživanja		
Ukupno	304.720,87	347.718,67

Ova potraživanja biti će naplaćena tijekom 2019. godine.

Bilješka broj 5 - Kratkotrajna financijska imovina (AOP 053)

U Bilanci pod financijskom imovinom iskazani su dani kratkoročni krediti u iznosu od 25.775,52 kn. TD «Labin stan» d.o.o. povremeno sklapa ugovore o zajmu sa stambenim zgradama ukoliko postoji potreba radi za likvidnost zgrade.

Bilješka broj 6 - Novac na računu i blagajni (AOP 063)

Iskazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>31.12.2018</u> HRK	<u>31.12.2017</u> HRK
- kunski račun	4.405,21	15.422,38
- blagajna	201,47	52,12
- devizni račun		
Ukupno	4.606,68	15.474,50

Društvo ima otvorene žiro račune u OTP banci d.d. – IBAN 9224070001148022497 i Privredna banka Zagreb IBAN 1423400091110371878.

Bilješka broj 7 - PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA (AOP 064)

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja iznose 6.118,31 kn. Uključuju predujmove za usluge koje će se razgraničiti tijekom 2019. godine.

P A S I V A

Bilješka broj 8 - Temeljni kapital (AOP 068)

U Bilanci je iskazan temeljni kapital u svoti od 20.000,00 kn.

Bilješka broj 9 - Rezerve iz dobiti (AOP 070)

Tijekom 2013. godine Društvo je donijelo Odluku o umanjenju dobiti iz zadržane dobiti u rezerve iz dobiti i to na dio u statutarne rezerve radi očuvanja financijske stabilnosti, a dio na ostale rezerve radi stvaranja pričuve za nagrade i slično. Kako tijekom 2018. godine nije bio promjena, rezerve iz dobiti na dan 31.12.2018. godine iznose 12.773,77 kn.

Bilješka broj 10 - Zadržana dobit (AOP 081)

Dobit iz 2017. godine u iznosu od 5.894,64 kn prenesena je u zadržanu tako da u 2018. godine zadržana dobit iznosi 195.929,53 kn.

Bilješka broj 11 - Dobitak tekuće godine (AOP 084)

Dobitak u 2018. godini nakon oporezivanja ostvaren je u iznosu od 12.364,37 kn. O uporabi ovog dobitka odlučiti će Skupština TD Labin stan d.o.o.

Bilješka broj 12 – Kratkoročne obveze (AOP 107)

Kratkoročne obveze sastoje se od obveza prema dobavljačima, obveza prema zaposlenima, te obveza za poreze, doprinose i druge pristojbe.

Obveze iskazujemo na sljedeći način:

OPIS	<u>2018</u> HRK	<u>2017</u> HRK
Obveze prema povezanim poduzetnicima		
Obveze prema bankama		
Obveze prema dobavljačima	65.032,84	101.045,03
Obveze prema fizičkim osobama s osnove ugovora o djelu	1.800,00	1.800,00
Obveze prema zaposlenima	60.785,20	64.825,58
Obveze za poreze i doprinose i slična davanja	69.598,02	76.176,10
Ostale kratkoročne obveze	1.610,62	
Ukupno	198.826,68	243.846,71

BILJEŠKE UZ RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2018. GODINU

Bilješka broj 13 - UKUPNI PRIHODI ZA 2018. GODINU (AOP 177)

Ukupni prihodi u 2018. godini ostvareni su u visini od 1.697.882,28 kn. Veći su u odnosu na ostvarene prihode za 2017. godinu za 167.542,84 kn.

Opis	2017	Struktura	2018.	Struktura	Indeks
Poslovni prihodi	1.505.826,37	98,40%	1.669.097,66	98,30%	110,84
Financijski prihodi	107,53	0,01%	51,51	0,00%	47,90
Izvanredni-ostali prihodi	24.405,54	1,59%	28.733,11	1,69%	117,73
Ukupno	1.530.339,44	100,00%	1.697.882,28	100,00%	110,95

U ukupnoj strukturi prihoda - **poslovni prihodi** čine 98,30 %, odnosno za 10,84% veći su u odnosu na ostvarene iz 2017. godine. Poslovni prihodi prikazani su na slijedeći način:

OPIS	Ostvarenje 2017.	Struktura %	Plan 2018.	Ostvarenje 2018.	Struktura %	Indeks ostvarenje 2018/2017	Indeks ostvarenje 2018/plan 2018
Prihodi od usluga upravljanja	1.137.822,08	75,56%	1.170.000,00	1.168.736,83	70,02%	102,72	99,89
Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima	106.189,70	7,05%	285.000,00	233.204,00	13,97%	219,61	81,83
Prihodi od uspostave zgrade u ZK	76.535,65	5,08%	70.000,00	65.926,82	3,95%	86,14	94,18
Prihodi po cjeniku	37.435,98	2,49%	21.500,00	25.991,63	1,56%	69,43	120,89
Prihodi od servisiranja kredita	36.541,35	2,43%	35.000,00	33.457,53	2,00%	91,56	95,59
Prihodi za materijalne troškove od zgrada	46.662,61	3,10%	60.000,00	63.507,24	3,80%	136,10	105,85
Prihodi od pripreme ovrhe	18.098,00	1,20%	20.000,00	20.176,00	1,21%	111,48	100,88
Izrada nagodbi za osiguravajuće društvo	8.900,00	0,59%	14.000,00	13.400,00	0,80%	150,56	95,71
Prihodi od preavljanja biljega i troškova geodetske uprave	3.105,00	0,21%	12.000,00	14.403,61	0,86%	463,88	120,03
Marketinški prihodi	34.536,00	2,29%	30.294,00	30.294,00	1,81%	87,72	100,00
Ukupno	1.505.826,37	100,00%	1.717.794,00	1.669.097,66	100,00%	110,84	97,17

Analizom poslovnih prihoda po vrstama, iste smo podijelili u tri skupine. U prvu skupinu spadaju prihodi ostvareni od realiziranih usluga, a to su prihodi od usluga upravljanja, prihodi od usluga upravljanja koji se javljaju u većim vremenskim razmacima, prihodi od servisiranja kredita, te prihodi za ostale usluge koje se obavljaju za potrebe zgrada, a nisu ugovorene osnovnim ugovorom.

Najveći udio otpada na prihode za usluge upravljanja koji iznose 1.168.736,83 kn i čine 70,02 % ukupnih poslovnih prihoda. Veći su za 30.914,75 kn u odnosu na ostvarene za 2017. godinu. Razlog toga povećanje je što temeljem članka 14. stavak 2. Ugovora o upravljanju stambenim zgradama Trgovačko društvo Labin stan može korigirati naknadu u onom postotku koji odgovara promjeni mjesečne naknade u gospodarstvu Republike Hrvatske kada se ono promjeni za više od 3%. S obzirom da naknada upravitelja nije mijenjana od 07. mjeseca 2010. godine i uzimajući u obzir podatke o prosječnim isplaćenim plaćama za 2014., 2015. i 2016. godini, u djelatnosti za koje je poduzeće registrirano (F-poslovanje nekretninama), te indeksima, vidi se da je došlo do povećanja, te je Skupština poduzeća Labin stan d.o.o. dana 24. travnja 2017. godine donijelo odluku o povećanju visine naknade upravitelja, odnosno dosadašnja naknada od 0,39 kn (bez PDV-a) povećava se za 0,02 kn i iznosi 0,41 kn (bez PDV-a).

Prihodi od usluga koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima manji su u odnosu na planirane za 2018 (18,17%), dok su u odnosu na ostvarene iz 2017. godine veći za 127.014,30 kn. Prihode od usluga koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima čine prihodi od vođenja projekta obnove zgrada koje su prošle na natječaju Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za sufinanciranje energetske obnove (studeni 2016.). Tu valja naglasiti da naknadu za Vođenje projekata energetske obnove Europska Unija sufinancira u iznosu od 7.650,00 kn.

U ovu vrstu prihoda uključujemo i poslove tehničko-financijskog savjetovanja prilikom izvođenja većih radova na stambeno-poslovnim zgradama, gdje je za realizaciju radova izvođenja potrebno zatražiti ponude, prezentiranje prikupljenih ponuda suvlasnicima, analiziranje i kontrola ponuda, sudjelovanje u izradi financijske konstrukcije za realizaciju projekata, organizaciju praćenja radova tijekom izvođenja, te ostale usluge temeljem zahtjeva suvlasnika.

Tijekom 2018. godine krenulo se i u pripremu za slijedeći natječaj za one zgrade koje su Labin stanu-u dale punomoć da u njihovo ime obave sve poslove oko prijave i vođenje projekta energetske

obnove, tako da se za te zgrade krenulo u projektiranje i izrade energetskih certifikata tj u pripremu potrebne dokumentacije za natječaj koji se očekuje u 2019 godini .

Prihodi od poslova upisa zgrade u zemljišne knjige ostvareni su u iznosu od 65.926,82 kn i manji su za 10.608,83 kn u odnosu na ostvarene za 2017. godinu, te čine 3,88 % ukupnih prihoda.

Prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u iznosu od 25.991,63 kn. Manji su u odnosu na ostvarene za 2017. godinu za 11.444,35 kn, a čine 1,56% ukupnih prihoda. Odnose se na usluge izrade nagodbe o obročnom plaćanju dugovanja po pričuvu, obračunu za plaćanje naknade predstavnicima suvlasnika prema ugovoru o djelu, naplati režijskih troškova i sl.

U drugu skupinu prihoda ubrajamo prihode koji se prevladavaju na stambene zgrade, tj. to su troškovi stambenih zgrada ili su troškovi pojedinih suvlasnika.

Prihodi koji nastaju kao rezultat prevladavanja određenih troškova na stambene zgrade su prihodi od prevladavanja materijalnih troškova i usluga koje se odnose na stambene zgrade (trošak uredskog materijala, poštarine, trošak održavanja software WEB izvješća i sl.) koji se po određenom ključu prevale na stambene zgrade. U 2018. godini prihodi za materijalne troškove od zgrada iznose 63.507,24 kn i veći su za 36,10% u odnosu na ostvarene za 2017. godinu. Razlog tome je što su se uplatnice za stambenu pričuvu slale u više navrata, a samim tim bili su veći i troškovi dostave uplatnica . Naime za zgrade koje provode energetsku obnovu bilo je potrebno pričuvu slati posebno po sklopljenom Ugovoru o upravljanju, zatim uplatnice za interkalarne kamate do stavljanja kredita u otplatu, a nakon toga i uplatnice za kredit po anuitetnom planu Ugovora o namjenskom kreditu za energetsku obnovu zgrade. Također tijekom 2018. godine tri puta slale su se obavijesti suvlasnicima o njihovom dugovanju prema pričuvu.

U grupu prihoda koji se naplaćuju direktno od pojedinih suvlasnika ubrajamo prihode od poslova pripreme dokumentacije za pokretanje ovršnog postupka. U 2018. godini oni iznose 20.176,00 kn. Veći su za 2.078,00 kn u odnosu na ostvarene u 2017. godinu.

Ostvareni prihodi od izrade nagodbi za osiguravajuće društvo iznose 13.400,00 kn i veći su od ostvarenih iz 2017. godine. To su prihodi koji ovise o količini štetnih događaja prijavljenih od strane suvlasnika za koje je potrebno odraditi nagodbu sa osiguravajućom kućom. Prihod od nagodbi sa osiguravajućom kućom ostvaruje se u situacijama kada suvlasnik štetni događaj prijavi nakon što je sam otklonio, a posjeduje dokumentaciju o štetnom događaju (slike, račune izvođača...) pa je za naplatu štete potrebno sačiniti nagodbu, izraditi troškovnik, te priložiti svu potrebnu dokumentaciju koju osiguravajuća kuća potražuje. U slučajevima kada se štetni događaj prijavi na vrijeme, ti se troškovi ne naplaćuju jer predstavnik osiguravajuće kuće izlazi na teren i šteta se namiruje po fakturi izvoditelja radova.

U ovoj grupi nalaze se i prihodi od prevladavanja biljega i troškova geodetske uprave koji su nastali prilikom upisa zgrada u zemljišne knjige. U 2018. godini iznose 14.403,61 kn.

Treću skupinu čine marketinški prihodi zainteresiranih dobavljača usluga i materijala koji putem WEB stranice Labin stana promoviraju svoju djelatnost. Za 2018. godinu oni iznose 30.294,00 kn.

Financijske prihode (AOP 154) prikazujemo na sljedeći način:

Opis	2017	Struktura	2018	Struktura	Indeks
Prihodi od kamata	107,53	100,00%	51,51	100,00%	47,90
Ukupno	107,53	100,00%	51,51	100,00%	47,90

Prihodi od kamata iznose 51,51 kuna i manji su u odnosu na prethodnu godinu. Na smanjenje istih utjecale su obračunate i naplaćene kamate po osnovu novčanih sredstava na žiro računu.

U 2018. godini iskazali smo i **ostale izvanredne financijske prihode u ukupnom iznosu od 28.733,11 kn.** Iznos se odnosi na **prihode od državnih potpora.**

Radi se prihodima koje je uplatio Hrvatski zavod za zapošljavanje na ime doprinosa za plaće po sklopljenom ugovoru za stručno osposobljavanje djelatnika bez zasnivanja radnog odnosa.

Također, zbog povećanog obima posla, a koristeći mjeru Hrvatskog zavoda za zapošljavanje kojom sufinanciraju zapošljavanje osobe i nakon isteka ugovora o stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa u visina 70:30 zadržali smo jednu djelatnicu na još godinu dana.

Bilješka broj 14 - UKUPNI RASHODI ZA 2018. GODINU (AOP 178)

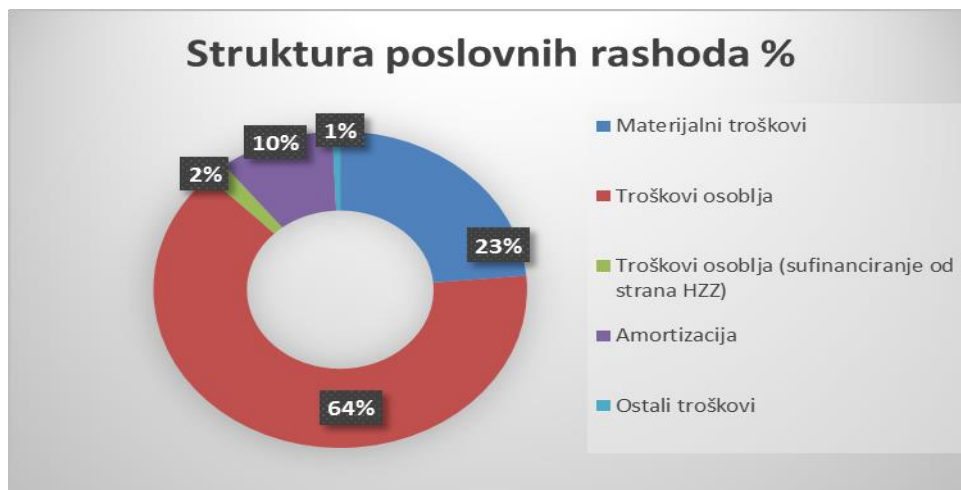
Prikazujemo ih na sljedeći način:

Opis	2017	Struktura	2018	Struktura	Indeks
Poslovni rashodi	1.522.026,72	99,99%	1.679.301,33	99,99%	110
Financijski rashodi	145,51	0,01%	204,60	0,01%	141
Izvanredni-ostali rashodi	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0
Ukupno	1.522.172,23	100,00%	1.679.505,93	100,00%	110

Poslovni rashodi (AOP 131) predstavljaju najveći dio rashoda, a prikazujemo ih kako slijedi:

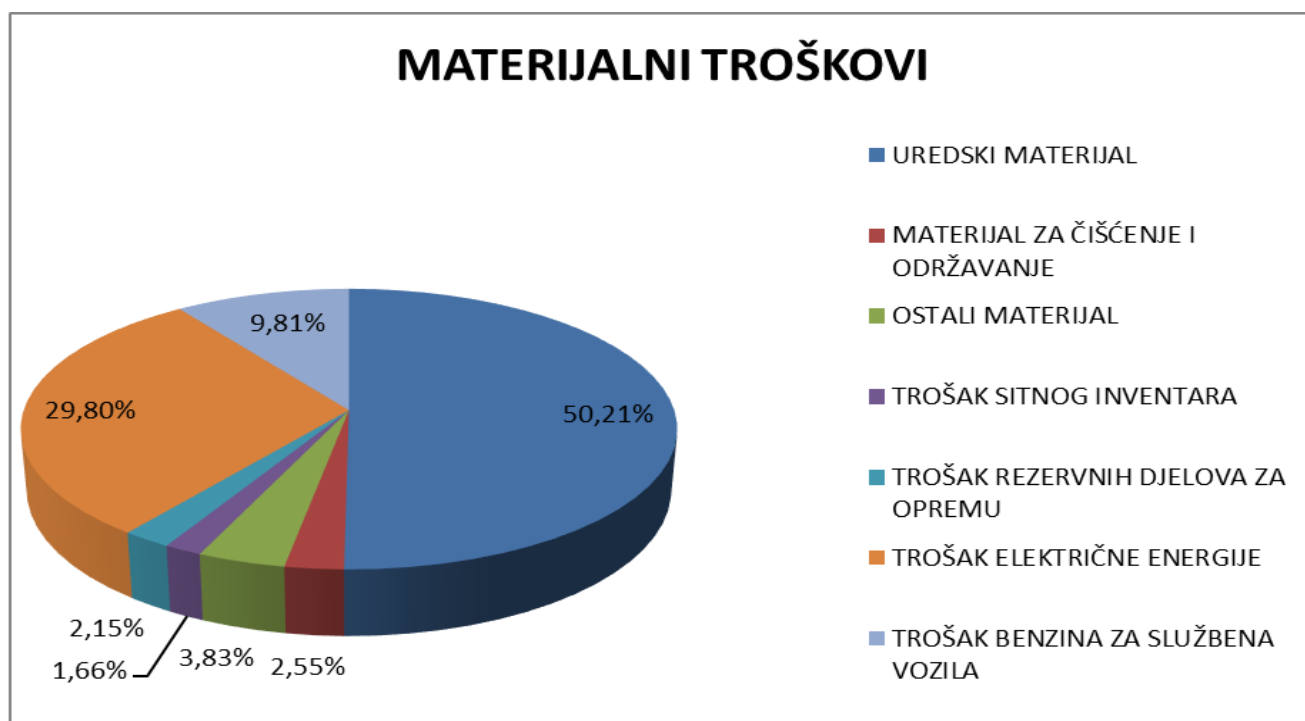
red. broj	OPIS	Ostvarenje 2017.	Plan 2018.	Ostvarenje 2018.	Struktura %	iznosi u kunama	
						Indeks ostvarenje 2018/2017	Indeks ostvarenje 2018/plan 2018
MATERIJALNI TROŠKOVI (I+II)		339.494,57	394.700,00	381.372,52	22,71%	112,34	96,62
I Materijalni troškovi (1-8)		59.362,70	81.800,00	71.820,20		120,99	87,80
1.	uredski materijal	20.478,29	36.000,00	36.059,54		176,09	100,17
2.	materijal za čišćenje i održavanje	1.822,81	1.500,00	1.831,47		100,48	122,10
3.	ostali materijal	3.532,00	3.800,00	2.752,17		77,92	72,43
4.	trošak sitnog inventar	4.198,32	2.000,00	1.192,00		28,39	59,60
5.	trošak rezervnih djelova za opremu		2.000,00	1.542,35		0,00	0,00
6.	trošak rezervnih djelova za službena vozila	763,33	1.500,00	0,00		0,00	0,00
7.	trošak električne energije	20.603,13	25.000,00	21.399,28		103,86	85,60
8.	trošak benzina za službena vozila	7.964,82	10.000,00	7.043,39		88,43	70,43
II Ostali vanjski troškovi (1-16)		280.131,87	312.900,00	309.552,32		110,50	98,93
1.	usluge telefona, poštarina, RTV pristojbe, e-Fina	39.406,07	40.000,00	38.195,21		96,93	95,49
2.	grafičke usluge tiska i uveza	0,00	3.000,00	0,00		0,00	0,00
3.	usluge tekućeg održavanja	130.777,59	133.000,00	135.643,11		103,72	101,99
4.	usluga najamnine	18.099,96	18.100,00	18.099,96		100,00	100,00
5.	usluga održavanja službenih vozila	0,00	2.000,00	1.412,79		0,00	0,00
6.	usluga održavanja WEB stranice	9.000,00	9.000,00	9.000,00		100,00	100,00
7.	usluga registracije službenih vozila	996,94	1.800,00	1.406,22		141,05	78,12
8.	usluga promidžbe	19.976,00	20.000,00	19.022,00		95,22	95,11
9.	troškovi za rad po ugovoru o djelu	13.536,81	21.000,00	24.750,75		182,84	117,86
10.	leasing (financijski) za službeno vozilo	16.716,37	26.000,00	25.591,60		153,09	98,43
11.	usluge obrazovanja, tečajevi	9.750,00	20.000,00	19.190,00		196,82	95,95
12.	intelektualne usluge (konzultantske, odvjetničke, usluge sudskog vještaka i sl.)	9.810,00	6.000,00	5.770,00		58,82	96,17
13.	odvoz smeća, utrošak vode, komunalna naknada	8.072,28	8.000,00	8.180,68		101,34	102,26
14.	hotelske usluge	1.029,85	0,00	0,00		0,00	0,00
15.	trošak autoputa, tunelarine...	2.960,00	4.000,00	2.880,00		97,30	72,00
16.	ostale usluge	0,00	1.000,00	410,00		0,00	0,00

TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE		993.900,84	1.050.000,00	1.033.814,29	61,56%	104,02	98,46
TROŠKOVI OSOBLJA (SUFINANCIRANJE OD STRANE HZZ 70:30)		18.101,50	58.710,00	58.710,00	3,50%	324,34	100,00
AMORTIZACIJA		23.462,67	31.000,00	28.907,87	1,72%	123,21	93,25
OSTALI TROŠKOVI (1-10)		144.013,72	182.300,00	161.032,51	9,59%	111,82	88,33
1.	Naknada izdataka za zaposlene	95.454,12	106.200,00	101.010,00		105,82	95,11
	a) Dnevnice i ostali troškovi na službenom putu	6.360,12	6.500,00	3.164,00		49,75	48,68
	b) Prijevoz na posao i sa posla	61.744,00	70.000,00	68.146,00		110,37	97,35
	c) Prigodne godišnje nagrade	24.350,00	29.700,00	29.700,00		121,97	100,00
	d) jubilarne nagrade/otpremnina	3.000,00	0,00	0,00		0,00	0,00
2.	Reprezentacija	9.122,61	10.000,00	11.838,05		129,77	118,38
3.	Premija osiguranja	10.737,67	16.000,00	15.199,77		141,56	95,00
4.	Naknade za platni promet	12.500,65	13.000,00	12.025,15		96,20	92,50
5.	Članarine, doprinosi i slična davanja	5.583,32	5.000,00	5.876,65		105,25	117,53
6.	Porezi koji ne ovise o dobitku	778,18	3.800,00	1.278,18		164,25	33,64
7.	Sudske pristojbe i biljezi	2.865,00	4.000,00	3.150,00		109,95	78,75
8.	Stručna literatura	2.077,87	2.000,00	1.414,16		68,06	70,71
9.	Troškovi sistematskog pregleda	0,00	11.200,00	0,00		0,00	0,00
10.	Troškovi licenciranja, certificiranja	2.769,30	7.100,00	6.740,55		243,40	94,94
11.	Sponzorstva	2.125,00	4.000,00	2.500,00		117,65	62,50
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE		0,00	5.000,00	10.924,14	0,65%	0,00	218,48
REZERVIRANJA		0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
OSTALI POSLOVNI RASHODI		3.053,42	4.300,00	4.540,00	0,27%	0,00	105,58
UKUPNO POSLOVNI RASHODI		1.522.026,72	1.726.010,00	1.679.301,33	100,00%	110,33	97,29

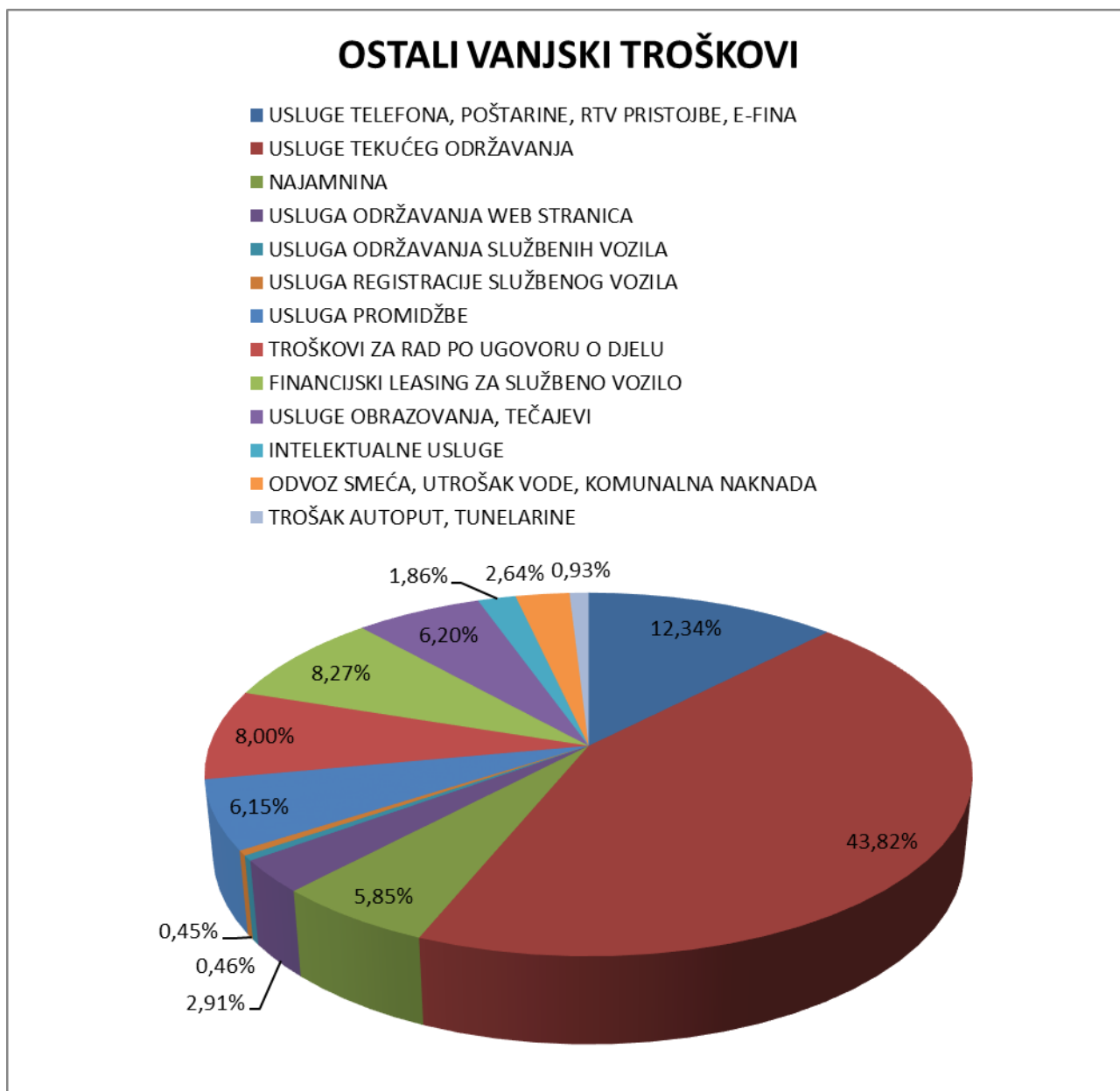


Analizom ostvarenih poslovnih rashoda u 2018. godini najveći udio otpada na troškove za osoblje – plaće (61,56%). Oni obuhvaćaju neto plaće radnika, poreze, te doprinose iz i na plaću. Isti su veći u odnosu na ostvarene iz 2017. godine. U ukupnoj bruto masi troškova za osoblje uključeni su i troškovi doprinosa za djelatnicu koja je zaposlene preko mjera Zavoda za zapošljavanje – stručno osposobljavanje bez zasnivanje radnog odnosa, a koji se refundiraju u 100%-om iznosu i prikazani su u izvanrednim ostalim prihodima-prihodi od državnih potpora. Troškovi osoblja koje je sufinancirano od strane HZZ (mjera 70:30) iskazano je u posebnoj stavci i ista je u odnosu na planirane, odnosno manja u odnosu na ostvarene u 2017. jer se prihod knjižio kao trošak iskazan za razdoblje za koje se odnosio, dok se ostatak knjižio na odgođeno plaćanje, tj prihod budućeg razdoblja

Materijalni troškovi (materijal i ostali vanjski troškovi) čine 22,71% ostvarenih poslovnih rashoda. Manji su u odnosu na plan za 2018. godinu za 1,07%, a veći u odnosu na ostvarene u 2018. za 10,50%. U strukturi materijala najviši udio otpada na uredski materijal (50,21%) i trošak električne energije (29,80%).



U strukturi ostalih vanjskih troškova u iznosu od 309.552,32 kn najviši udio otpada na usluge tekućeg održavanja u iznosu od 135.643,11 kn (43,82%). Veći su za 3,72% u odnosu na ostvarene iz 2017. godine. Usluge tekućeg održavanja čine troškovi održavanja računalnih sustava i programske podrške.



Troškovi za rad po ugovoru o djelu veći su za 82,84% u odnosu na ostvarene iza 2017. godine. Razlog tome povećanju je sklapanje ugovora o djelu za dostavu uplatnica za pričuvu, umjesto slanje poštom. Osim što je povoljnije, na taj način dobivamo i povratne informacije sa terena (prodan stanovi stanar nije donio kupoprodajni ugovor, stanar umro-nasljednici nisu donijeli dokument o tome da su oni sada vlasnici), te se isti upućuju u Labin stan d.o.o. da izvrše promjene.

Troškovi leasinga za služeno vozilo u 2018. godini veći su u odnosu na ostvarene u 2017. godini. Razlog tome je što je Ugovor o leasingu sklopljen u srpnju 2017 te su u 2017. plaćeni samo šest mjesečnih obroka.

Tijekom 2018. godine bila su organizirana dva savjetovanja upravitelja nekretninama. Na savjetovanja se obrađuju aktualne teme a koje su nužne za kvalitetno upravljanje stambenim zgradama. Uz stručna izlaganja na skupu sudionici imaju priliku aktivno sudjelovati kroz otvorene

diskusije i panel rasprave. U odnosu na 2018. godinu troškovi savjetovanja su veći u odnosu na 2017. kada smo savjetovanju prisustvovali samo jednom.

Ostali vanjski troškovi na razini su prošlogodišnjih, odnosno neznatno su veći, tj manji.

Financijske rashode (AOP 165) društvo je u 2018. godini ostvarilo u iznosu od 204,60 kuna. Iste prikazujemo kako slijedi:

Opis	2017	Struktura	2018	Struktura	Indeks
Rashodi od kamata	145,51	100,00%	204,60	0,00%	100,00%
Rashodi po osnovi tečajnih razlika	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Ostali nespomenuti financijski rashodi	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Ukupno	145,51	100,00%	204,60	0,00%	100,00%

Bilješka broj 15 – Dobit razdoblja - Rezultat poslovanja financijske 2018. godine (AOP 183)

Ostvarena dobit kao razlika prihoda i rashoda za 2018. godinu prije oporezivanja iznosi 18.376,35 kn i veća je i u odnosu na ostvarenu u prethodnoj 2017. godini. Nakon oporezivanja neto dobit poduzeća iznosi 12.364,37 kn.

OPIS	OSTVARENJE 2017.	PLAN 2018.	OSTVARENJE 2018.	INDEKS OSTVARENJE 2018/PLAN 2018	INDEKS OSTVARENJE E 2018/2017
PRIHODI	<i>1.530.339,44 kn</i>	<i>1.746.963,88 kn</i>	<i>1.697.882,28 kn</i>	0,97	1,11
TROŠKOVI	<i>1.522.172,23 kn</i>	<i>1.726.210,00 kn</i>	<i>1.679.505,93 kn</i>	0,97	1,10
REZULTAT PRIJE OPOREZIVANJA	8.167,21 kn	20.753,88 kn	18.376,35 kn	0,89	2,25
<i>porez na dobit</i>	<i>2.272,57 kn</i>		<i>6.011,98 kn</i>		
NETO DOBIT	5.894,64 kn		12.364,37 kn		

Obveza sastavljanja godišnjeg Izvješća o stanju trgovačkog društva proizlazi iz odredbi Zakona o trgovačkim društvima (N.N. 137/09, 111/93, 34/99, 52/00, 118/03, 107/07, 148/08, 111/12, 68/13, 110/15) te odredbi Zakona o računovodstvu (N.N. 78/15, 104/15, 120/16, 116/18) pod uvjetom da u financijskim izvješćima Društva (bilješke uz financijsko izvješće) nisu prikazani svi zakonom predviđeni podaci o stanju Društva.

Međutim s obzirom na dosadašnju praksu izvješćivanja Skupštine, a posebno zbog javnog interesa za rad Društva i realizaciju projekata u domeni djelatnosti Labin stan d.o.o. i za 2018. godinu kao i za sve naredne godine sastavljat će se Izvješće o stanju Društva uz zakonom propisana financijska izvješća.

Ovo izvješće obuhvaća rezultate poslovanja za razdoblje 01.01.2018 – 31.12.2018. godine kao i sve najbitnije i najvažnije aktivnosti, događaje i okolnosti u kojima je Društvo poslovalo .

Izvješće obuhvaća :

5. Opći podaci o Društvu
6. Unutrašnja organizacija društva I struktura radne snage
7. Djelatnost Društva po vrstama aktivnostima
8. Zaključak

1. Opći podaci o Društvu

Trgovačko Društvo Labin Stan d.o.o. je poduzeće u 100% vlasništvu Grada Labina i njegova osnovna isključiva djelatnost je upravljanje nekretninama.

Poduzeće je osnovano. 1998. godine i kroz cijeli niz godina svoje aktivnosti usmjerava na uvođenje upravljanja po zgradama, kroz edukaciju suvlasnika o nužnosti redovnog održavanja zgrada, kako bi se zadržala i poboljšala kvaliteta življenja u stambenim zgradama, te kako bi zgrada zadovoljila u funkcionalnom i graditeljskom smislu potrebe suvlasnika.

Poduzeće svoj prihod ostvaruje isključivo uslugama vezanim uz upravljanje stambenim zgradama na području Grada Labina , Općine Raša , Općine Kršan i Općine Sveta Nedelja radi čega je i osnovano od strane Grada Labina.

Pod upravljanjem Labin stan–a d.o.o na kraju 2018. godine bilo je:

SVEGA	POVRŠINA U m2 2017	POVRŠINA U m2 2018	Indeks
Ugovorno upravljanje	234.142,92	235.611,92	100,63
Prinudno upravljanje	3.044,38	2.915,96	95,78
Ukupno	237.187,30	238.527,88	100,57

Upisani podaci Društva U Trgovačkom Društvu u Pazinu , važeći na dan 31.12.2018.godine glasi :

Član Uprave : Dolores Sorić , direktor

Članovi skupštine društva :

- › Alenka Verbanac , predsjednik

- Dorino rajković , član
- Alda Miletić , član
- Željko Ernečić , član
- Darko Martinović , član

2. Unutrašnja organizacija društva i struktura radne snage

Trgovačko društvo Labin stan d.o.o. posluje kao jedinstvena organizacijska cjelina i na dan 31.12.2018 godine bilo je zaposleno 8 djelatnika i jedan Član uprave.

1) STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2017.	Broj radnika 2018.
SSS	2	2
VŠS	2	1+1
VSS	5	5
Ukupno	9	9

Napomena : U toku 2018. godine u Društvu je bila zaposlena i jedna osoba putem mjere HZZ „Zapošljavanje bez zasnivanja radnog odnosa“ tkz. Stručno osbosobljavanje. Djelatnica je stručno osbosobljavanje završila 23.12.2018.

3. Djelatnost Društva po vrstama aktivnostima

Osnovna djelatnost Društva je upravljanje nekretninama kao i svi poslovi vezani uz upravljanje nekretninama. Upravljanje nekretninama uređeno je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima a poslovi Upravitelja a njegove dužnosti i obveze regulirane su člankom 378. i člankom 379. spomenutog zakona. Ne postoji zaseban Zakon o Upravljanju višestambenim zgradama, no sve češće ističe se nužnost njegovog donošenja kako bi se poslovi Upravljanja bolje regulirali na dobrobit i Upravitelja i stanara koji upravljanje svojih zgrada povjeravaju Upravitelju.

Temeljem navedenog Zakona (Zakon o vlasništvu Upravitelj ima u odnosu stanari – Upravitelj ulogu nalogoprimca te sve poslove obavlja temeljem odluka stanara potpisanih od stane 51% suvlasničkih udjela (čl.375.stavak 3)

AKTIVNOSTI :

- Visina pričuve

U okviru redovnog održavanja Upravitelj zajedno sa suvlasnicima određuje visinu zajedničke pričuve ovisno o planovima upravljanja i potrebama zgrade. Visina minimalne pričuve određena je člankom 380. Zakona o vlasništvu .

Cijena minimalne pričuve za redovno održavanje stambenih zgrada iznosi 1,53 kn po m², i nije se mijenjala od uspostave upravljanja kao djelatnosti . Tadašnja ali sadašnja cijena formirana je temeljem odredbi zakona o vlasništvu kao 0,54% dio vrijednosti njihovog posebnog dijela u odnosu na tadašnju etalonsku vrijednost m² stana u iznosu od 3.400,00 kn.

Iako sada etalonska vrijednost iznosi 6.000,00 kn, što znači da bi minimalna pričuva trebala iznositi 2,7 kn/m², a iako temeljem čl. 13. Međuvlasničkog ugovora Upravitelj može povećati pričuvu na 2,7 kn/m², suvlasnicima je ostavljena mogućnost da sami određuje visinu pričuve koja je potrebna za održavanje što ponekad negativno utječe na mogućnost održavanja jer suvlasnici nisu skloni podizanju cijene pričuve.

- Izvješća o poslovanju zgrada – WEB IZVJEŠĆA

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja Upravitelj je dužan na kraju svake poslovne godine dostaviti predstavniku suvlasnika Izvještaj o poslovanju sa svim prihodima i rashodima po vrstama, a koji je predstavnik suvlasnika dužan prezentirati ostalim suvlasnicima na sastanku suvlasnika. Pored dostave izvješća o poslovanju zgrade Upravitelj je dužan kod svake isplate sa žiro računa zgrade kontaktirati predstavnika suvlasnika koji je dužan pregledati i ovjeriti račun za sve radove koji su se obavili na zgradi, te na taj način ima potpunu kontrolu prometa po žiro računu zgrade. Ove obveze proizlaze iz Odredbi Zakona o vlasništvu i to činimo na kraju svake poslovne godine no mi smo u transparentnosti poslovanja zgrada učinili korak naprijed i omogućili našim stanarima da putem WEB – izvješća koje mogu pratiti putem naše WEB stranice poslovanje svoje zgrade prate na dnevnoj razini pa će s vremenom nestati i potreba dostavljanja Izvješća u papirnatom obliku.

Poslovanje svake zgrade vodi se odvojeno (čl.378.st.6 Zakona o vlasništvu).

- Organizacijsko –tehnički poslovi – mali popravci i hitnoće

U okviru redovnog održavanja Upravitelj je dužan na svaku dojavu suvlasnika o kvaru na zgradi detektirati razlog kvara te organizirati popravke u što kraćem roku kako ne bi na građevini nastala još veća šteta i kako bi se sačuvala funkcionalnost građevine . U te poslove ubrajamo sitne popravke krovova , fasada, prozora , roleta , zajedničke stolarije , popravci parlafona , popravci dovodnih i odvodnih cijevi, popravci na zajedničkim električnim instalacijama i ostali navedeni slični popravci. U toku 2018. Godine organizirali smo oko 510 sitna popravaka . Pod organizacijom tih poslova podrazumjevamo odlazak na zgradu , detektiranje kvara i organizacija popravka što znači da u što kraćem roku treba angažirati odgovarajućeg izvođača radova, kontrola radova i zaprimljenog računa te podmirenje računa izvođaču radova . Ponekad to nije lako ni jednostavno jer je teško naći izvođača radova koji će po našem pozivu odmah pristupiti otklanjanju kvara iz razloga jer su svi zaposleni na drugim poslovima i postoji stalni nedostatak radnika . Iz tog razloga ponekad proizlazi nezadovoljstvo stanara ali činimo sve da se problem što prije otkloni.

- **Investicijsko održavanje zgrada – poslovi koji se javljaju u dužim vremenskim periodima**

U okviru ovih poslova ubrajamo poslove pripreme većih građevinskih zahvata na višestambenim zgradama kao što su rekonstrukcije krovova , dimnjaka , pročelja , zamjena vanjske stolarije , zamjena vodovodnih , odvodnih i električnih instalacija.

Sve ove poslove planiramo zajedno sa suvlasnicima i pripremi tih radova pristupamo u trenutku kada nam suvlasnici dostave odluku potpisanu od većine suvlasnika (51% suvlasničkih udjela).

U 2018. Godini odradili smo :

- 10 projekata za rekonstrukciju dimnjaka od čega je 5 rekonstrukcija i izvedeno a ostali su u pripremi za izvođenje
- 12 troškovnika za rekostrukciju krovova od čega su dvije rekonstrukcije dovršene a ostalo je u pripremi ili je spremno za početak izvođenja
- 1 sanacija temelja

- **Osiguranje Zgrade**

U poslove koji su dio redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi sa osiguranjem, tj. ugovaranje osiguranja zgrada, te prijave štetnih događaja i naplata potraživanja zgrada po štetnim događajima od osiguravajućih kuća. Labin stan d.o.o. vrlo uspješno surađuje sa dvije osiguravajuće kuće: Triglav osiguranje d.d. i Croatia osiguranje d.d.

Zgrade su osigurane požarnom policom, policom loma stroja, policom loma stakla (zajedničko staklo), te policom odgovornosti prema trećim osobama.

U 2018. godini prijavljene su 322 štete, od čega je naplaćeno sveukupno 360.515,23 kn.

- **Dimnjačarska služba**

Organizacija dimnjačarske službe je Temeljem Zakona o komunalnom gospodarstvu u nadležnosti jedinica lokalne samouprave što znači da Labin stan d.o.o. poslove dimnjačarske službe odraduje sa tvrtkama koje su potpisale koncesijske Ugovore sa Gradom Labinom i sa Općinama na čijem se teritoriju nalaze zgrade koje su na upravljanju u Labin stanu. U 2018. Godini izuzetno je puno truda i vremena uloženo u praćenje rada dimnjačarske službe. S obzirom da je tvrtka Dimoterm koja je dugi niz godina obavljala poslove dimnjačara na našem području otkazala Ugovor pristupilo se od strane Grada Labina i ostalih Općina nabavi dimnjačarskih poslova tako da smo u 2018. Godini odradivali te poslove sa dvije tvrtke.

Početak godine i Grad Labin i Općina Raša potpisale su Ugovor sa Tvrtkom „KOVAČIĆ Obrt za dimnjačarske usluge „ . Iako se dimnjačarska služba mora odradivati po planu čišćenja kojeg izvođač dimnjačarskih poslova dostavlja Nalogodavcu (Grad Labin) moramo konstatirati da se to nije odradivalo po planu zbog situacije da je ložna sezona bila slabo pripremljena radi otkazivanja ugovora . Čistilo se tamo gdje je situacija bila zahtjevnija, najčeće po pozivu suvlasnika . Na kraju ložne sezone morali smo konstatirati da svi dimnjaci nisu bili očišćeni i pregledani a za one koji su bili pregledani dobili smo izuzetno puno negativnih nalaza što znači da treba pristupiti rekonstrukciji dimovodnih kanala što je nemoguće odraditi u kratkom vremenu iz više razloga. Jedan od razloga je što treba izvršiti projektiranje dimovodnih kanala iz razloga jer su postojeći bili projektirani za tadašnje peći za loženje a danas stanari ugrađuju raznorazne peći velikih kapaciteta pa postojeći dimnjaci više ne mogu zadovoljiti potrebe svih stanara. Zato na svakoj zgradi

treba snimiti postojeće stanje i predložiti novi dimnjak koji će zadovoljiti današnje potrebe i današnju zakonsku regulativu kako bi osigurali sigurnost loženja jer krajnji cilj je sigurnost stanara koji žive u zgradi.

Početak nove ložne sezone 2018/2019 temeljem natječaja raspisanog od strane Grada Labina Ugovor o koncesiji za dimnjarske poslove potpisuje tvrtka DIMOPROMET d.o.o. iz Zagreba no situacija sa čišćenjem i pregledima dimnjaka nije se puno promijenila. I dalje se čistilo isključivo po pozivu suvlasnika iako smo mi tražili da prioritet čišćenja budu one zgrade koje prethodne godine nisu čišćene. Iz svega navedenog možemo konstatirati da nismo zadovoljni sa odrađivanjem dimnjačarske službe. Postoji veliko nezadovoljstvo među našim korisnicima usluga i to iz više razloga. Otežana je komunikacija sa dimnjačarima, odaziv na hitnoće nije pravovremen a puno je pritužbi i na ispostavljene račune i nalaze koji nam ne daju puno podataka o stanju dimovodnog kanala tako da smo mi sve račune pregledavali zajedno sa predstavnicima suvlasnika, osporavali smo određene stavke u računima i vraćali ih na ispravak. Sve u svemu predstoji nam još puno posla kako bismo dimnjačarsku službu doveli na razinu kakva bi ona trebala biti. Sve ove poslove odrađivali smo zajedno sa djelatnicima Grada Labina i Općine Raše, koji su nam bili od velike pomoći upravo u komunikaciji sa dimnjačarskim tvrtkama a sve sa ciljem da našim građanima osiguramo kvalitetnu dimnjačarsku službu.

- **Redovan servis vatrogasnih aparata**

Servis vatrogasnih aparata temeljem Zakona o zaštiti od požara mora se odraditi jednom godišnje. Prama našem planu održavanja vatrogasnih aparata odrađujemo u dva navrata vodeći računa o propisanim rokovima. Godišnje se servisira oko 900 vatrogasnih aparata.

- **Deratizacija i dezinfekcija**

Deratizacija i dezinfekcija zajedničkih prostorija (podrumi, tavan, drvarnice) obavlja se jednom godišnje.

- **Naplata potraživanja po računima pričuve**

Analizom naplate pričuve možemo konstatirati da oko 75% suvlasnika uredno i redovito uplaćuje pričuvu. Društvo dva puta godišnje dostavlja obavijesti o nepodmirenim potraživanjima suvlasnicima koji duguju. U situacijama kada nam se suvlasnici obrate i zbog osobnih problema nisu u mogućnosti jednokratno uplatiti dug potpisuje se Nagodba o obročnom plaćanju duga a prema suvlasnicima koji nisu spremni na dogovor i odbijaju platiti pokreće se ovršni postupak. U 2018. Godini pokrenute su 104 ovrhe.

- **Poslovi pripreme i obrade dokumentacije za kreditiranje radova na zgradama**

S obzirom na veliki interes naših suvlasnika za obnovom zgrada a sredstva koja se štede na računima pričuve nedostatna su za pokrivanje tih troškova potrebno je za suvlasnike osigurati kreditna sredstva za podmirenje računa dobavljačima . Labin stan surađuje sa dvije bankarske institucije (PBZ i OTP) . Većina kreditnih sredstava osigurava se putem PBZ – Banke jer je postupak brži i jednostavniji a ima i nižu kamatnu stopu (4,9%) dok OTP nudi kredite po stopi od (5,19%). U 2018. Godini riješeno je kreditiranje za 23 zgrade.

- **Poslovi povezivanja KPU I ZK**

-

Sukladno planu poslovanja i dalje se provode poslovi povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišne knjige. U 2018. Godini povezano je 22 zgrade.

- **Čišćenje zajedničkih prostorija višestambenih zgrada**

Labin stan temeljem odluka suvlasnika organizira čišćenje zajedničkih prostorija višestambenih zgrada . Poslovi se temeljem provedenog natječaja povjeravaju trtvkama koje nude tatkvu vratu poslova U 2018. Godini 27 zgrada koristilo je usluge organizacije čišćenja zajedničkih prostorija (stubišta).

- **Energetska obnova višestambenih zgrada**

Kao i prethodnih godina upravo energetska obnova višestambenih zgrada obilježila je rad Labin stana i u 2018. Godini.

Sukladno potpisanim Ugovorima (32 Ugovora) sa Ministarstvom graditeljstva o energetske obnovi višestambenih zgrada već krajem 2017. Godine krenuli smo sa provedbom potpisanih ugovora (3 zgrade) čija je obnova dovršena u 2018. Godini.

U toku 2018. Godini za potrebe Energetske Obnove provedeno je 20 Nabava za izvođenje radova na energetske obnovi. Sve nabave provode se putem naše Web stranice . S obzirom da je sufinanciranje energetske obnove u iznosu od 60% prihvatljivih troškova prvi put sredstvima Europske Unije izuzetno je opsežna dokumentacija koja prati radove i koja se sa svakom privremenom i okončanom situacijom mora dostavljati u FZOEU koji prati i kontrolira provedbu izuzetno puno truda i vremena uloženo je u te poslove. Cilj je da se ti poslovi kvalitetno odrade , sukladno prijavljenim projektima i da zgrada po okončanju obnove ostvari poticaj u visini kojeg je ostvarila temeljem projekta na Natječaju. Temeljem analize dovršenih zgrada možemo konstatirati da nam se ti zadani ciljevi i ostvaruju tj. do sada niti jedna zgrada nije bila penalizirana zbog nekih propusta bilo u izvedbi radova ili u dokumentaciji koja prati radova. Iz svega navedenog moram konstatirati da se Energetska obnova uspješno odrađuje sukladno utvrđenim terminskim planovima i biti će dovršena u potpisanim rokovima po svakom zasebnom Ugovoru.

Intetres za energetske obnovom i dalje raste jer se pozitivni učinci energetske obnove šire iz zgrade u zgradu tako da smo u 2018. Godini zaprimili oko 50 novih zahtjeva za obnovom. Novi natječaj očekuje se u tijeku 2019. Godine pa smo u 2018. Godini krenuli sa pripremom dokumentacije za neki budući Natječaj.

1. Aldo Negri 18, Labin



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	75,46%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> › Toplinska izolacija vanjskih zidova › Toplinska izolacija poda prema tlu ili negrijanom prostoru › Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu › Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	450.848,69 kn
EU sufinanciranje projekta:	264.930,46 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	dovršeno



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	75,46%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> ‣ Toplinska izolacija vanjskih zidova ‣ Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu ‣ Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	397.871,88 kn
EU sufinanciranje projekta:	217.557,87 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	dovršeno

3. Antona Selana 13-14-15, Labin



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	72,24%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> › Toplinska izolacija vanjskih zidova › Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu › Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	1.487.318,75 kn
EU sufinanciranje projekta:	885.503,75 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Radovi u tijeku

4. Istarska 21-22, Raša



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	73,98%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> › Toplinska izolacija vanjskih zidova › Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu › Toplinska izolacija poda prema tlu ili negrijanom prostoru › Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	609.218,04 kn
EU sufinanciranje projekta:	213.509,50 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

5. Karla Kranjca 3, Labin



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	74%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> › Toplinska izolacija vanjskih zidova › Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu › Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	2.279.428,13 kn
EU sufinanciranje projekta:	1.254.749,62 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

6. Omladinska 1, Rabac



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	63,09%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> › Toplinska izolacija vanjskih zidova › Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu › Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	521.486,25 kn
EU sufinanciranje projekta:	274.866,40 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

7. Plominska 48, Rabac



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	71,60%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> ‣ Toplinska izolacija vanjskih zidova ‣ Rekonstrukcija krova iznad grijanog prostora ‣ Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	760.590,10 kn
EU sufinanciranje projekta:	405.118,75 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

8. Plominska 50, Rabac



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	62,25%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> › Toplinska izolacija vanjskih zidova › Rekonstrukcija krova iznad grijanog prostora › Toplinska izolacija poda prema negrijanom podrumu › Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	614.331,00 kn
EU sufinanciranje projekta:	351.846,35 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

9. Raška 16, Rabac



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	52%
Projektirane mjere energetske obnove	› Toplinska izolacija vanjskih zidova
Ukupna vrijednost projekta:	410.926,25 kn

EU sufinanciranje projekta:	229.009,50 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

10.Slobode 4, Labin



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	70,29%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> › Toplinska izolacija vanjskih zidova › Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu

	► Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	374.581,50 kn
EU sufinanciranje projekta:	210.283,17 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

11.Slobode 5, Labin



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	70,14%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Toplinska izolacija vanjskih zidova ➤ Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu ➤ Toplinska izolacija poda prema negrijanom podrumu ➤ Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	411.244,38 kn
EU sufinanciranje projekta:	237.313,60 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	77%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Toplinska izolacija vanjskih zidova ➤ Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu ➤ Toplinska izolacija poda prema negrijanom podrumu ➤ Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	545.487,50 kn
EU sufinanciranje projekta:	324.933.75 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

13. Vilete 3, Labin



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)

63,00%

Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> › Toplinska izolacija vanjskih zidova › Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu
Ukupna vrijednost projekta:	298.469,38 kn
EU sufinanciranje projekta:	170.420,37 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

14. Vilete 13, Labin



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	57,48%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> › Toplinska izolacija vanjskih zidova › Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	338.022,00 kn
EU sufinanciranje projekta:	183.662,55 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

15. Zelenice 17, Labin



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	63,09%
---	---------------

Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Toplinska izolacija vanjskih zidova ➤ Toplinska izolacija stropa prema negrijanom tavanu ➤ Toplinska izolacija poda prema negrijanom podrumu
Ukupna vrijednost projekta:	446.274,38 kn
EU sufinanciranje projekta:	182.872,80 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

16.Zelenice 29, Labin



Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	62,35%
Projektirane mjere energetske obnove	<ul style="list-style-type: none"> › Toplinska izolacija vanjskih zidova › Rekonstrukcija krova iznad grijanog prostora › Toplinska izolacija poda prema negrijanom podrumu › Zamjena vanjske stolarije
Ukupna vrijednost projekta:	848.266,06 kn
EU sufinanciranje projekta:	499.377,13 kn
Stanje projekta na dan 31.12.2018.	Dovršeno

- **Komunikacija sa suvlasnicima**

Da bi se svi gore navedeni poslovi mogli uspješno odraditi potrebno je kontinuirano održavati kvalitetnu komunikaciju sa suvlasnicima.

Vidovi komunikacije:

- › WEB stranica
- › Popratni dopisi suvlasnicima
- › Neposredna komunikacija – sastanci suvlasnika
- › Neposredna komunikacija –komunikacija 1 na 1

Prosječno godišnje održimo oko 90 sastanaka suvlasnika na zgradama.

- **Ostali poslovi po nalogu suvlasnika**

Temeljem Odluka suvlasnika Labin stan d.o.o. odraduje i niz ostalih poslova osim gore navedenih kao što su plaćanje režijskih troškova za zajedničke prostorije zgrade, rješavanje pravnih poslova vezanih uz vlasničke odnose suvlasnika, poslove prijevremenih otplata kredita i ostale slične poslove.

4. Zaključak

Iz svega navedenog može se zaključiti da je poduzeće Labin stan d.o.o. uspješno okončalo 2018. godinu analizirajući sve ono što je odrađeno u toku godine a vidljivo je iz financijskih pokazatelja.

Društvo je poslovnu 2018. godinu okončalo sa dobiti i uspješno je podmirivalo sve svoje obveze i bilo likvidno tijekom cijele poslovne godine.

Rezultat je to uspješne interne organizacije i odgovornosti prema preuzetim obvezama.

Najveći pomaci učinjeni su upravo na polju energetske obnove VSZ. Prema nekim pokazateljima jedan smo od najuspješnijih upravitelja u RH po broju obnovljenih zgrada uz sufinanciranje. Kada budemo dovršili provedbu zadnjeg natječaja u Labinu će biti energetska obnovljena 81 zgrada, a ako tome pridodamo obnovljene zgrade bez toplinske izolacije ukupno je obnovljeno 100 zgrada.

Time se ostvaruje zadana misija i vizija poduzeća a to je trajno poboljšanje kvalitete života stanovnika Grada Labina promicanjem politike održavanja stambenih zgrada po kriterijima sigurnosti, funkcionalnosti, trajnosti, ekološka vrijednost objekata, privlačnosti i najboljeg omjera cijene i kvalitete. Cilj je u narednom periodu nastaviti započetu tradiciju poslovanja, te biti prepoznatljiv po primjeni najbolje prakse s područja održavanja stambenih zgrada.