

26.3.2020.



LABIN STAN
D.O.O.

IZVJEŠĆE O POSLOVANJU PODUZEĆA
LABIN STAN D.O.O. ZA 2019. GODINU
BROJ:LABINSTAN-23/2020

Izvešće o poslovanju poduzeća Labin stan d.o.o. za 2019. godinu
BROJ:LABINSTAN-23/2020
Dolores Sorić dipl.oec.

SADRŽAJ

<i>FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ</i>	<i>Strana 2</i>
1. <i>TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2019</i>	<i>Strana 3</i>
2. <i>RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMIJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA</i>	<i>Strana 3</i>
3. <i>BILANCA NA DAN 31.12.2019. GODINE</i>	<i>Strana 6</i>
4. <i>RAČUN DOBITI I GUBITKA</i>	<i>Strana 10</i>
<i>IZVJEŠĆE O STANJU DRUŠTVA</i>	<i>Strana 19</i>
1. <i>OPĆI PODACI O DRUŠTVU</i>	<i>Strana 19</i>
2. <i>UNUTRAŠNJA ORGANIZACIJA DRUŠTVA I STRUKTURA RADNE SNAGE</i>	<i>Strana 20</i>
3. <i>DJELATNOST DRUŠTVA PO VRSTAMA AKTIVNOSTIMA</i>	<i>Strana 20</i>
4. <i>ZAKLJUČAK</i>	<i>Strana 31</i>

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2019. GODINU

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 upravljanje višestambenim zgradama na područje Grada Labina, Općine Raše te pojedinačnih zgrada na području Općine Kršan i Sveta Nedelja. Labin stan je odlukom Grada Labina i Općine Raša prinudni upravitelja za ta područja.

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 2019. 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).

1. 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:

a) Zalihe *sitnog inventara iskazuju se u poslovnim knjigama po stvarnim troškovima nabave, a pri predaji u uporabu prenose se u troškove metodom jednokratnog otpisa.*

b) 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 obveznopравnih i drugih osnova, a koja dospijevaju u roku od godine dana.*

c) 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 odbitka 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.

3. BILJEŠKE UZ BILANCU NA DAN 31.12.2019. GODINE

BILANCA (stanje na dan 31. 12.)			
Redni broj	Naziv pozicije	2018.	2019.
	AKTIVA		
1.	A. POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
2.	B. DUGOTRAJNA IMOVINA (stalna sredstva) (red.br.3+4+5+6)	95.075	86.776
3.	<i>I. Nematerijalna imovina</i>	<i>13.003</i>	<i>6.000</i>
4.	<i>II. Materijalna imovina</i>	<i>82.072</i>	<i>80.776</i>
5.	<i>III. Financijska imovina</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
6.	<i>IV. Potraživanja</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
7.	C. KRATKOTRAJNA IMOVINA (obrotna sredstva) (red. br. 8+9+10+11)	338.700	348.226
8.	<i>I. Zalihe</i>	<i>3.598</i>	<i>3.598</i>
9.	<i>II. Potraživanja</i>	<i>304.720</i>	<i>214.761</i>
10.	<i>III. Financijska imovina</i>	<i>25.775</i>	<i>24.470</i>
11.	<i>IV. Novac na računu i u blagajni</i>	<i>4.607</i>	<i>105.397</i>
12.	D. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA	6.118	12.551
13.	E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA		
14.	F. UKUPNA AKTIVA (red. br. 1+2+7+12+13)	439.893	447.553
15.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		
	PASIVA		
16.	A. KAPITAL I REZERVE (red.br. 17+18+19+20+21-22+23-24)	241.067	248.839
17.	<i>I. UPISANI KAPITAL</i>	<i>20.000</i>	<i>20.000</i>
18.	<i>II. PREMIJE NA EMITIRANE DIONICE (KAPITALNI DOBITAK)</i>		
19.	<i>III. REVALORIZACIJSKA REZERVA</i>		
20.	<i>IV. REZERVE</i>	<i>12.774</i>	<i>12.774</i>
21.	<i>V. a) Zadržana dobit</i>	<i>195.929</i>	<i>208.294</i>
22.	<i>b) Preneseni gubitak</i>		
23.	<i>VI. a) Dobitak tekuće godine</i>	<i>12.364</i>	<i>7.771</i>
24.	<i>b) Gubitak tekuće godine</i>		
25.	B. DUGOROČNA REZERVIRANJA ZA RIZIKE I TROŠKOVE		
26.	C. DUGOROČNE OBVEZE		
27.	D. KRATKOROČNE OBVEZE	198.826	198.714
28.	E. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA	0	0

29.	F. UKUPNA PASIVA (red. br. 16+25+26+27+28)	439.893	447.553
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 I OBJEKTI	STROJEVI I OPREMA	UKUPNO MATERIJALNA IMOVINA	NEMAT. IMOVINA	OSTALA IMOVINA	SVEUKUPNO
<u>NABAVNA VRIJEDNOST</u>							
Saldo 01.01.2019.			447.521,24	447.521,24	119.005,82	9.664,00	576.191,06
Direktna povećanja ulaganja (nabava)			21.716,32	21.716,32	7.200,00	0,00	28.916,32
Prodana, otpisana i rashodovana imovina							
Stanje 31.12.2019.	0,00	0,00	469.237,56	469.237,56	126.205,82	9.664,00	605.107,38
<u>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</u>							
Saldo 01.01.2019.			405.109,02	386.156,45	94.959,59	0,00	481.116,04
Amortizacija 2019.			23.012,04	23.012,04	14.203,11	0,00	37.215,15
Neamortizirana vrijednost prodane, otpisane i rashodovane imovine							
Isknjiženje ispravka vrijednosti							
Stanje 31.12.2019.	0,00	0,00	428.121,06	409.168,49	109.162,70	0,00	518.331,19
SADAŠNJA VRIJEDNOST							
ULAGANJA 31.12.2019.	0,00	0,00	41.116,50	41.116,50	17.043,12	9.664,00	86.776,19

Tijekom 2019. godine nabavljena je nova uredska oprema (ormari, uredske stolice i ostalo) u visini od 21.716,32 kn. Kako je Zakon propisao uvođenje e-računa softvare je prilagođen instalacijom aplikacije Libusoft cicoma d.o.o u visini od 7.200,00 kn.

KRA TKOTRAJNA IMOVINA (AOP 037)

Bilješka br. 3 – Zalihe (AOP 038)

Prikazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	2019 HRK	2018 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 214.760,89 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	2019 HRK	2018 HRK
Potraživanja od povezanih društava		
Potraživanja od kupaca	214.519,46	304.674,57
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnik	0,00	0,00
Potraživanja od države i državnih institucija	241,43	46,30
Ostala potraživanja		
Ispravak vrijednosti potraživanja		
Ukupno	214.760,89	304.720,87

Ova potraživanja biti će naplaćena tijekom 2020. godine.

Bilješka broj 5 - Kratkotrajna financijska imovina (AOP 053)

U Bilanci pod financijskom imovinom iskazani su dani kratkoročni krediti u iznosu od 24.469,97 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>31.12.2019</u> HRK	<u>31.12.2018</u> HRK
- kunski račun	103.808,22	4.405,21
- blagajna	1.589,23	201,47
- devizni račun		
Ukupno	105.397,45	4.606,68

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 12.550,91 kn. Uključuju predujmove za usluge koje će se razgraničiti tijekom 2020. 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 2019. godine nije bio promjena, rezerve iz dobiti na dan 31.12.2019. godine iznose 12.773,77 kn.

Bilješka broj 10 - Zadržana dobit (AOP 081)

Dobit iz 2018. godine u iznosu od 12.364,37 kn prenesena je u zadržanu tako da u 2019. godine zadržana dobit iznosi 208.293,90 kn.

Bilješka broj 11 - Dobitak tekuće godine (AOP 084)

Dobitak u 2019. godini nakon oporezivanja ostvaren je u iznosu od 7.771,07 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	2019 HRK	2018 HRK
Obveze prema povezanim poduzetnicima		
Obveze prema bankama		
Obveze prema dobavljačima	71.884,40	65.032,84
Obveze prema fizičkim osobama s osnove ugovora o	0,00	1.800,00
Obveze prema zaposlenima	58.281,79	60.785,20
Obveze za poreze i doprinose i slična davanja	68.548,43	69.598,02
Ostale kratkoročne obveze	0,00	1.610,62
Ukupno	198.714,62	198.826,68

BILJEŠKE UZ RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2019. GODINU

Bilješka broj 13 - UKUPNI PRIHODI ZA 2019. GODINU (AOP 177)

Ukupni prihodi u 2019. godini ostvareni su u visini od 1.706.555,37 kn. Veći su u odnosu na ostvarene prihode za 2018. godinu za 8.673,096 kn.

Opis	2018	Struktura	2019	Struktura	Indeks
Poslovni prihodi	1.669.097,66	98,30%	1.706.503,42	100,00%	102,24
Financijski prihodi	51,51	0,00%	51,95	0,00%	100,85
Izvanredni-ostali prihodi	28.733,11	1,69%	0,00	0,00%	0,00
Ukupno	1.697.882,28	100,00%	1.706.555,37	100,00%	100,51

U ukupnoj strukturi prihoda - **poslovni prihodi** čine 99,97 %, odnosno za 2,24% veći su u odnosu na ostvarene iz 2018. godine. Poslovni prihodi prikazani su na slijedeći način:

OPIS	Ostvarenje 2018.	Struktura %	Plan 2019.	Ostvarenje 2019.	Struktura %	Indeks ostvarenje 2019/2018	Indeks ostvarenje 2019/plan 2019
Prihodi od usluga upravljanja	1.168.736,00	70,02%	1.175.000,00	1.176.829,97	68,96%	100,69	100,16
Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima	233.204,00	13,97%	340.000,00	328.159,63	19,23%	140,72	96,52
Prihodi od uspostave zgrade u ZK	65.926,82	3,95%	40.000,00	27.153,30	1,59%	41,19	67,88
Prihodi po cjeniku	25.991,63	1,56%	20.500,00	25.199,01	1,48%	96,95	122,92
Prihodi od servisiranja kredita	33.457,53	2,00%	37.000,00	34.478,66	2,02%	103,05	93,19
Prihodi za materijalne troškove od zgrada	63.507,24	3,80%	50.000,00	55.280,83	3,24%	87,05	110,56
Prihodi od pripreme ovrhe	20.176,00	1,21%	10.000,00	11.446,00	0,67%	56,73	114,46
Izrada nagodbi za osiguravajuće društvo	13.400,00	0,80%	7.500,00	12.300,00	0,72%	91,79	164,00
Prihodi od preavljanja biljega i troškova geodetske uprave	14.403,61	0,86%	6.000,00	6.496,02	0,38%	45,10	108,27
Marketinški prihodi	30.294,00	1,81%	30.000,00	29.160,00	1,71%	96,26	97,20
Ukupno	1.669.096,83	100,00%	1.716.000,00	1.706.503,42	100,00%	102,24	99,45

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 1.176.829,97 kn i čine 68,96 % ukupnih poslovnih prihoda. Veći su za 8.093,97 kn u odnosu na ostvarene za 2018. godinu. Razlog povećanju nije povećanje cijene za redovno održavanje već povećanje kvadrata na upravljanja. U 2019. Godini samoinicijativno su nam upravljanje povjerile određene zgrade iz Potpićna koje su da tada bile na upravljanju kod upravitelja iz Pule „ Kany“ d.o.o.

Prihodi od usluga koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima za 2019. godinu iznose 328.159,63 kn i veći su u odnosu na 2018. godinu za 94.955,63 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.). Tijekom 2019. Godine dovršena je obnova višestambenih zgrada koje su ostvarile pravo na sufinanciranje. Možemo konstatirati da je obnova uspješno dovršena jer za sve zgrade uplaćena su sufinancirana sredstva od strane Ministarstva Graditeljstva i to u predviđenim iznosima što znači da su svi dionici u procesu energetske obnove odradili svoj posao sukladno natječaju i naputcima Ministarstva Graditeljstva. Osim poslova energetske obnove odrađene su i obnove pojedinih krovova kao i dimnjaka čija obnova će i u narednim periodima biti sve prisutnija zbog starosti dimnjaka i negativnih nalaza koje izdaju dimnjačari prilikom pregleda dimnjaka.

Tijekom 2019. Godine poduzeće je intenzivno radilo na pripremu zgrada za prijavu zgrada na Natječaj za energetske obnove kojeg je Ministarstvo Graditeljstva najavilo za prvi kvartal 2020. godine.

Interes za obnovom je i prijavom na natječaj je tijekom 2019. godine bio iznimno velik tako da je oko 40 zgrada pripremljeno za natječaj , što zbači da su odrađeni projekti energetske obnove i energetske preglede i certifikati postojećeg stanja.

Prihodi od poslova upisa zgrade u zemljišne knjige ostvareni su u iznosu od 27.153,30 kn i manji su za 38.775,52 kn u odnosu na ostvarene za 2018. godinu, te čine 1,59 % ukupnih prihoda. Razlog je odlazak djelatnice koja odrađuje te poslove na porođajni dopust , pravne usluge ugovorene su sa vanjskim suradnikom ali nismo uspjeli ostvariti poslove u planiranim veličinama.

Prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u iznosu od 25.199,01 kn i neznatno su manji u odnosu na ostvarene u 2018. godinu. Odnose se na usluge izrade nagodbe o obročnom plaćanju dugovanja po pričuvi, obračunu za plaćanje naknade predstavnicima suvlasnika prema ugovoru o djelu, naplata 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 2019. godini prihodi za materijalne troškove od zgrada iznose 55.280,83 kn i manji su za 12,95% u odnosu na ostvarene za 2018. godinu.

U grupu prihoda koji se naplaćuju direktno od pojedinih suvlasnika ubrajamo prihode od poslova pripreme dokumentacije za pokretanje ovršnog postupka. U 2019. godini oni iznose 11.446,00 kn. Manji su za 8.730,00 kn u odnosu na ostvarene u 2018. godinu. Razlog je bolja naplata pričuve , te nije bilo potrebno pokretati ovrhe što je pozitivan trend i treba raditi na tome da naplata pričuve putem ovrha bude čim manja.

Ostvareni prihodi od izrade nagodbi za osiguravajuće društvo iznose 12.300,00 kn i manji su za 1.100,00 kn u odnosu na ostvarene u 2018. 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 2019. godini iznose 6.496,02 kn.

Treću skupinu čine marketinški prihodi zainteresiranih dobavljača usluga i materijala koji putem WEB stranice Labin stana promoviraju svoju djelatnost. Za 2019. godinu oni iznose 29.160,00 kn.

Financijske prihode (AOP 154) prikazujemo na sljedeći način:

Opis	2018	Struktura	2019	Struktura	Indeks
Prihodi od kamata	51,51	100,00%	51,95	100,00%	100,85
Ukupno	51,51	100,00%	51,95	100,00%	100,85

Prihodi od kamata iznose 51,95 kuna.

Bilješka broj 14 - UKUPNI RASHODI ZA 2019. GODINU (AOP 178)

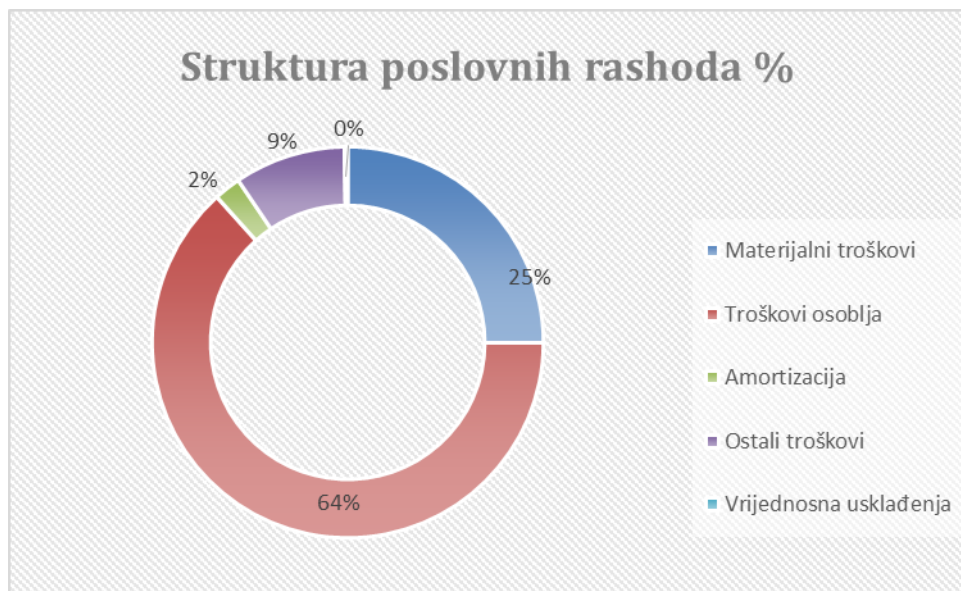
Prikazujemo ih na sljedeći način:

Opis	2018	Struktura	2019	Struktura	Indeks
Poslovni rashodi	1.679.301,33	99,99%	1.693.593,09	100,00%	101
Financijski rashodi	204,60	0,01%	77,93	0,00%	38
Izvanredni-ostali rashodi	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0
Ukupno	1.679.505,93	100,00%	1.693.671,02	100,00%	101

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

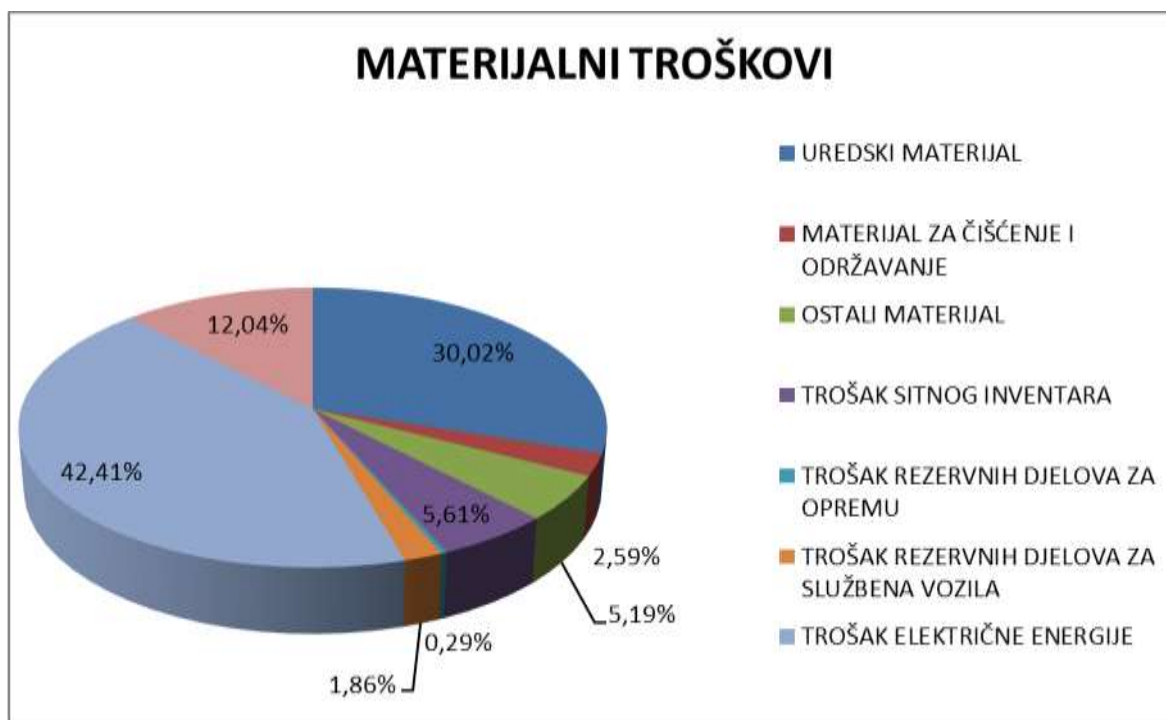
red. broj	OPIS	Ostvarenje 2018.	Plan 2019.	Ostvarenje 2019.	Struktura %	iznosi u kunama	
						Indeks ostvarenje 2019/2018	Indeks ostvarenje 2019/plan 2019
MATERIJALNI TROŠKOVI (I+II)		381.372,52	421.440,00	422.331,97	24,94%	110,74	100,21
I Materijalni troškovi (1-8)		71.820,20	62.500,00	57.763,52		80,43	92,42
1.	uredski materijal	36.059,54	21.000,00	17.340,64		48,09	82,57
2.	materijal za čišćenje i održavanje	1.831,47	2.000,00	1.493,35		81,54	74,67
3.	ostali materijal	2.752,17	3.000,00	2.996,71		108,89	99,89
4.	trošak sitnog inventar	1.192,00	3.500,00	3.239,20		271,74	92,55
5.	trošak rezervnih djelova za opremu	1.542,35	0,00	165,99		10,76	0,00
6.	trošak rezervnih djelova za službena vozila	0,00	1.000,00	1.075,40		0,00	107,54
7.	trošak električne energije	21.399,28	25.000,00	24.498,09		114,48	97,99
8.	trošak benzina za službena vozila	7.043,39	7.000,00	6.954,14		98,73	99,34
II Ostali vanjski troškovi (1-16)		309.552,32	358.940,00	364.568,45		117,77	101,57
1.	usluge telefona, poštarina, RTV pristojbe, e-Fina	38.195,21	40.000,00	39.881,33		104,41	99,70
2.	grafičke usluge tiska i uveza	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
3.	usluge tekućeg održavanja	135.643,11	140.000,00	146.165,20		107,76	104,40
4.	usluga najamnine	18.099,96	18.500,00	18.099,96		100,00	97,84
5.	usluga održavanja službenih vozila	1.412,79	1.500,00	1.670,27		118,22	111,35
6.	usluga održavanja WEB stranice	9.000,00	12.000,00	12.000,00		133,33	100,00
7.	usluga registracije službenih vozila	1.406,22	1.800,00	1.695,02		120,54	94,17
8.	usluga promidžbe	19.022,00	17.000,00	16.478,00		86,63	96,93
9.	troškovi za rad po ugovoru o djelu	24.750,75	16.700,00	16.607,85		67,10	99,45
10.	leasing (financijski) za službeno vozilo	25.591,60	26.000,00	25.573,88		99,93	98,36
11.	usluge obrazovanja, tečajevi	19.190,00	13.240,00	13.790,00		71,86	104,15
12.	intelektualne usluge (konzultantske, odvjetničke, usluge sudskog vještaka i sl.)	5.770,00	60.000,00	60.525,00		1.048,96	100,88
13.	odvoz smeća, utrošak vode, komunalna naknada	8.180,68	8.200,00	7.235,04		88,44	88,23
14.	hotelske usluge	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
15.	trošak autoputa, tunelarine...	2.880,00	3.000,00	3.502,90		121,63	116,76
16.	ostale usluge	410,00	1.000,00	1.344,00		0,00	0,00

TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE		1.033.814,29	1.070.000,00	1.067.344,88	63,02%	103,24	99,75
TROŠKOVI OSOBLJA (SUFINANCIRANJE OD STRANE HZZ 70:30)		58.710,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
AMORTIZACIJA		28.907,87	37.000,00	37.215,15	2,20%	128,74	100,58
OSTALI TROŠKOVI (1-10)		161.032,51	153.200,00	154.971,61	9,15%	96,24	101,16
1.	Naknada izdataka za zaposlene	101.010,00	84.700,00	77.903,28		77,12	91,98
	a) Dnevnice i ostali troškovi na službenom putu	3.164,00	6.500,00	8.267,28		261,29	127,19
	b) Prijevoz na posao i sa posla	68.146,00	27.000,00	28.436,00		41,73	105,32
	c) Prigodne godišnje nagrade	29.700,00	47.200,00	37.200,00		125,25	78,81
	d) jubilarne nagrade/otpremnina	0,00	4.000,00	4.000,00		0,00	100,00
2.	Reprezentacija	11.838,05	11.000,00	11.234,48		94,90	102,13
3.	Premija osiguranja	15.199,77	16.000,00	16.021,88		105,41	100,14
4.	Naknade za platni promet	12.025,15	12.000,00	12.036,25		100,09	100,30
5.	Članarine, doprinosi i slična davanja	5.876,65	5.000,00	5.891,84		100,26	117,84
6.	Porezi koji ne ovise o dobitku	1.278,18	3.800,00	3.034,04		237,37	79,84
7.	Sudske pristojbe i biljezi	3.150,00	7.000,00	7.885,00		250,32	112,64
8.	Stručna literatura	1.414,16	1.500,00	1.148,67		81,23	76,58
9.	Troškovi sistematskog pregleda	0,00	4.800,00	4.800,00		0,00	100,00
10.	Troškovi licenciranja, certificiranja	6.740,55	5.000,00	12.632,87		187,42	252,66
11.	Sponzorstva	2.500,00	2.400,00	2.383,30		95,33	99,30
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE		10.924,14	5.000,00	4.483,48	0,26%	0,00	89,67
REZERVIRANJA		0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
OSTALI POSLOVNI RASHODI		4.540,00	6.500,00	7.246,00	0,43%	0,00	111,48
UKUPNO POSLOVNI RASHODI		1.679.301,33	1.693.140,00	1.693.593,09	100,00%	100,85	100,03

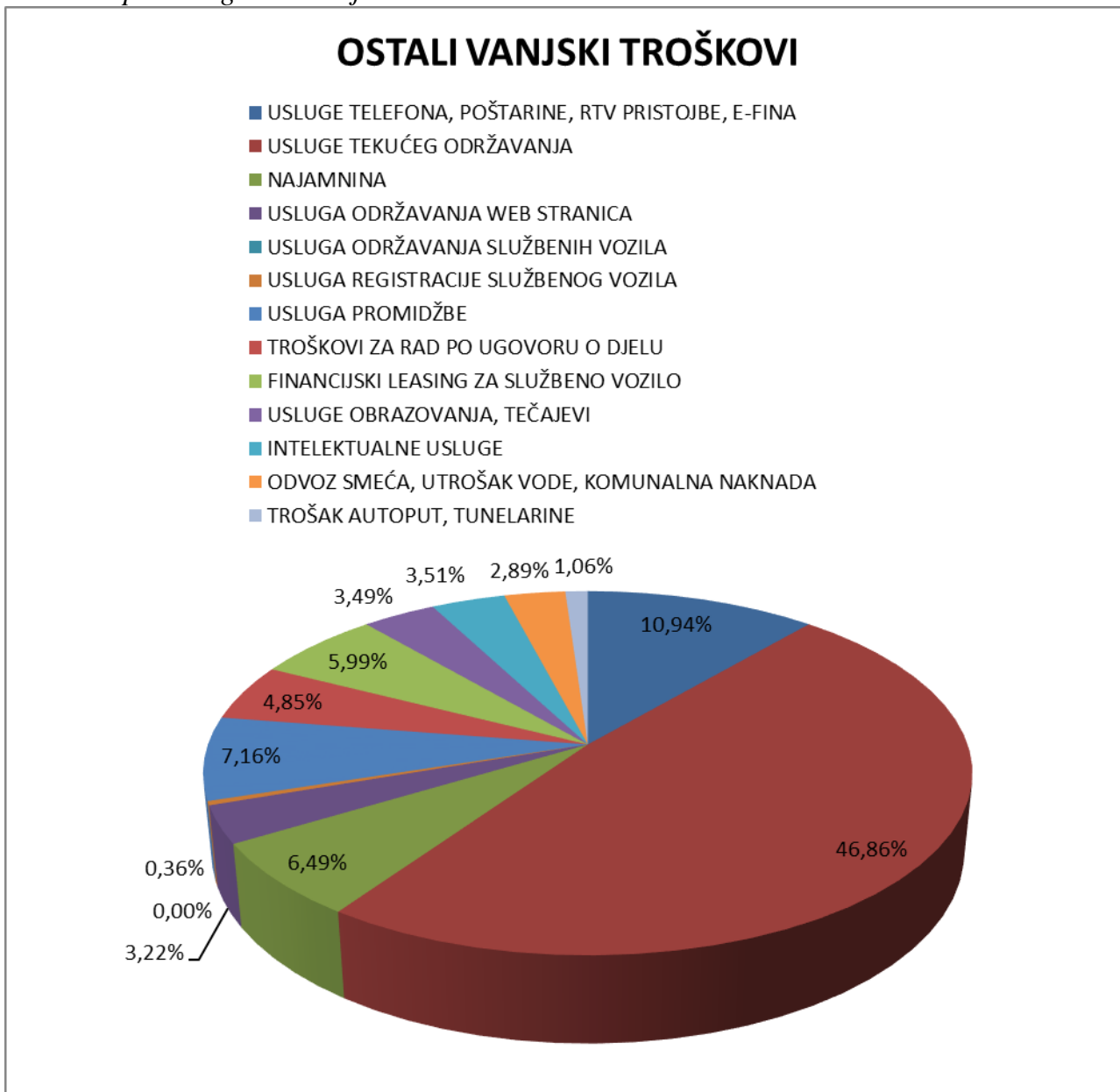


Analizom ostvarenih poslovnih rashoda u 2019. godini najveći udio otpada na troškove za osoblje – plaće (63,02%). Oni obuhvaćaju neto plaće radnika, poreze, te doprinose iz i na plaću. Isti su veći u odnosu na ostvarene iz 2018. godine iz razloga što je radi povećanog obima posla na energetskej obnovi zadržana u radnom odnosu na određeno vrijeme djelatnica koja je do sada bila zaposlena putem mjere HZZ 70:30 na koju ima pravo osoba koja je već bila zaposlena preko HZZ mjere gdje je zavod sufinancirao troškove u visini od 100% iznosu.

Materijalni troškovi (materijal i ostali vanjski troškovi) čine 24,94% ostvarenih poslovnih rashoda. Veći su u odnosu na ostvarene u 2018. za 10,74%. U strukturi materijala najviši udio otpada na uredski materijal (30,02%) i trošak električne energije (42,41%).



U strukturi ostalih vanjskih troškova u iznosu od 364.568,45 kn najviši udio otpada na usluge tekućeg održavanja u iznosu od 146.165,20 kn (46,86%). Veći su za 7,76% u odnosu na ostvarene iz 2018. godine. Usluge tekućeg održavanja čine troškovi održavanja računalnih sustava i programske podrške, a od 2019 i usluge čišćenja uredskih prostorija koje je do sada obavljala osoba putem ugovora o djelu.



Troškovi za rad po ugovoru o djelu manji su za 32,90% u odnosu na ostvarene iza 2018. godine. Troškove ugovora o djelu odnosi se za raznošenje uplatnica za stambenu pričuvu, umjesto slanjem poštom. Osim što je povoljnije, na taj način dobivamo i povratne informacije sa terena (prodan stan-novi 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. Usluge čišćenja uredskih prostorija od početka 2019. godine obavlja specijalizirana firma te je za taj rashod manja i stavka troškovi za rad po ugovoru.

Troškovi leasinga za služeno vozilo u 2019. godini isti su kao i u 2018. godini.

Tijekom 2019. 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. Troškovi savjetovanja iznosili su 13.790,00 kn.

Početkom 2019. godine zaposlenica na pravnim poslovima počela je koristiti bolovanje radi trudnoće, a kako bi se nesmetano obavljao njezin posao (upisu zgrada u ZK, prisustvovanje na sudovima te drugih pravnih poslova) sklopljen je ugovor o poslovnoj suradnji sa odvjetničkim uredom. Troškovi intelektualnih usluga iznose 60.525,00 kn.

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

Financijske rashode (AOP 165) društvo je u 2019. godini ostvarilo u iznosu od 77,93 kuna. Iste prikazujemo kako slijedi:

Opis	2018	Struktura	2019	Struktura	Indeks
Rashodi od kamata	204,60	100,00%	77,93	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	204,60	100,00%	77,93	0,00%	100,00%

Bilješka broj 15 – Dobit razdoblja - Rezultat poslovanja financijske 2019. godine (AOP 183)

Ostvarena dobit kao razlika prihoda i rashoda za 2019. godinu prije oporezivanja iznosi 12.884,35 kn i veća je i u odnosu na ostvarenu u prethodnoj 2018. godini. Nakon oporezivanja neto dobit poduzeća iznosi 7.771,07 kn.

OPIS	OSTVARENJE 2018.	PLAN 2019.	OSTVARENJE 2019.	INDEKS	
				OSTVARENJE 2018/ PLAN 2018	OSTVARENJE 2018/2017
PRIHODI	1.697.882,28 kn	1.716.100,00 kn	1.706.555,37 kn	0,99	1,01
TROŠKOVI	1.679.505,93 kn	1.693.340,00 kn	1.693.671,02 kn	1,00	1,01
REZULTAT PRIJE OPOREZIVANJA	18.376,35 kn	22.760,00 kn	12.884,35 kn	0,57	0,70
porez na dobit	6.011,98 kn		5.113,28 kn		
NETO DOBIT	12.364,37 kn		7.771,07 kn		

IZVJEŠĆE O STANJU DRUŠTVA

IZVJEŠĆE O STANJU DRUŠTVA

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 01.01.2019 – 31.12.2019. 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 m ²		Indeks
	2018	2019	
Ugovorno upravljanje	235.611,92	238.477,68	101,22
Prinudno upravljanje	2.915,96	2.462,26	84,44
Ukupno	238.527,88	240.939,94	101,01

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 31.12.2019 godine bilo je zaposleno 7 djelatnika i jedan Član uprave.

1) STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2018.	Broj radnika 2019.
SSS	2	2
VŠS	1	1
VSS	5	5
Ukupno	8	8

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. Tijekom 2019. Godine intezivno se radilo na pripremi Zakona o Upravljanju višestambenim zgradama tako da se očekuje u dogledno vrijeme i njegovo donošenje. 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.

Tijekom 2019. Godine visina pričuve se nije mijenjala osim u zgradama gdje su to suvlasnici svojim odlukama odredili visinu pričuve ovisno o potrebama za održavanje zgrade.

- **Izješća 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 2019. Godine organizirali smo oko 532 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 2019. Godini odradili smo :

- 12 projekata za rekonstrukciju dimnjaka
- 12 troškovnika za rekonstrukciju krovova
- 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 2019. godini prijavljeno je 256 štete, od čega je naplaćeno sveukupno 297.249,70 kn.

- Dimnjačarska služba

Tijekom 2019. Godine obavljala je i dalje 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 dezinsekcija**

Deratizacija i dezinsekcija zajedničkih prostorija (podrumi , tavana , 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 plaćanja duga a prema suvlasnicima koji nisu spremni na dogovor i odbijaju platiti pokreće se ovršni postupak . U 2019. Godini pokrenute su 69 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 2019. godini zgrade su kreditirane u iznosu od 5.258.065,89 kn.

- **Poslovi povezivanja KPU I ZK**

Sukladno planu poslovanja i dalje se provode poslovi povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišne knjige. U 2019. godini povezano je 15 zgrada.

- **Čišćenje zajedničkih prostorija višestambenih zgrada**

Labin stan temeljem odluka suvlasnika organizira čišćenje zajedničkih prostorija višestambenih zgrada . Poslovi se temeljem provedenog natječaja povjeravaju tvrkama koje nude tatkvu vratu poslova U 2019. godini 30 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 2019. Godini.

U toku 2019. Godini za potrebe Energetske Obnove provedeno je 20 Nabava za izvođenje radova na energetske obnove. 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 morala dostavljati u FZOEU koji je pratio i vršio kontrolu provedbe pa je izuzetno puno truda i vremena uloženo u te poslove. Cilj je bio 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 su nam se ti zadani ciljevi i ostvarili 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 odradila sukladno utvrđenim terminskim planovima a temeljem znaprimljenih Zahtjeva od strane suvlasnika trebala bi se nastaviti i u narednim razdobljima.

R.br.	Zgrada	Projektirana godišnja uštede energije za grijanje i hlađenje(%)	Ukupna vrijednost projekta:	EU sufinanciranje projekta:
1.	Antona Selana 13-14-15, Labin	72,24%	1.487.318,75 kn	885.503,75 kn
2.	Antona Selana 5, Labin	75%	445.493,75 kn	238.799,50 kn
3.	Istarska 8, Labin	78,56%	1.218.946,75 kn	689.118,05 kn
4.	Karla Kranjca 21, Labin	74,32%	300.872,22 kn	179.615,82 kn
5.	Koromačno 19, Koromačno	70,58%	526.224,86 kn	174.447,71 kn
6.	Koromačno 40, Koromačno	72,20%	317.736,88 kn	142.453,75 kn
7.	Lipa 13-15, Raša	71,55%	605.987,50 kn	289.678,75 kn
8.	Maršala Tita 64-70, Raša	55%	390.675,00 kn	177.962,50 kn
9.	Plominska 19, Rabac	63,90%	610.392,14 kn	362.291,53 kn
10.	Vilete 4, Labin	82%	558.450,00 kn	313.113,75 kn
11.	Vilete 8, Labin	56%	383.350,63 kn	215.870,37 kn
12.	Vilete 15, Labin	66,41%	296.459,38 kn	176.475,62 kn
13.	Vinež 308-316, Labin	73,81%	566.701,25 kn	264.334,05 kn
14.	Zelenice 36, Labin	79%	426.475,63 kn	234.132,25 kn







- ***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 100 sastanaka suvlasnika na zgradama.

- ***Ostali poslovi po nalogu suvlasnika***

Temeljem Odluka suvlasnika Labin stan d.o.o. odrađuje 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 2019. godinu analizirajući sve ono što je odrađeno u toku godine a vidljivo je iz financijskih pokazatelja.

Društvo je poslovnu 2019. 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.

Na području upravljanja Labin Stana ukupno je do sada obnovljena 81 zgrada što čini 16 % zgrada od ukupnog broja zgrada na upravljanju . Iako je od ukupne alokacije namjenjene obnovi višestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj Labin stan ostvario samo 2,27 % to je izuzetno puno za jednog malog upravitelja , čime je odrađen izuzetno veliki posao za naše suvlasnike i Grad Labin.

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, ekološke 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.