

12.4.2021.

LABIN STAN
D.O.O.

IZVJEŠĆE O POSLOVANJU PODUZEĆA
LABIN STAN D.O.O. ZA 2020. GODINU
BROJ:LABINSTAN-43/2021

Izvešće o poslovanju poduzeća Labin stan d.o.o. za 2020. godinu
BROJ:LABINSTAN-43/2021
Dolores Sorić dipl.oec.

SADRŽAJ

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ	Strana 2
1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2020.	Strana 3
2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMIJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA	Strana 3
3. BILANCA NA DAN 31.12.2020. GODINE	Strana 6
4. RAČUN DOBITI I GUBITKA	Strana 13
IZVJEŠĆE O STANJU DRUŠTVA	Strana 22
1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU	Strana 23
2. UNUTRAŠNJA ORGANIZACIJA DRUŠTVA I STRUKTURA RADNE SNAGE	Strana 24
3. DJELATNOST DRUŠTVA PO VRSTAMA AKTIVNOSTIMA	Strana 24
4. ZAKLJUČAK	Strana 30

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2020. 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 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 2020. 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.

Amortizacija 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 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 2021. 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 31.12.2020. GODINE

BILANCA (stanje na dan 31. 12.)			
Redni broj	Naziv pozicije	2019.	2020.
	AKTIVA		
1.	A. POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
2.	B. DUGOTRAJNA IMOVINA (stalna sredstva) (red.br.3+4+5+6)	86.776	72.893
3.	I. Nematerijalna imovina	6.000	2.400
4.	II. Materijalna imovina	80.776	70.493
5.	III. Financijska imovina	0	0
6.	IV. Potraživanja	0	0
7.	C. KRATKOTRAJNA IMOVINA (obrtna sredstva) (red. br. 8+9+10+11)	348.226	340.174
8.	I. Zalihe	3.598	4.260
9.	II. Potraživanja	214.761	138.915
10.	III. Financijska imovina	24.470	36.538
11.	IV. Novac na računu i u blagajni	105.397	160.461
12.	D. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I	12.551	6599

	NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA		
13.	E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA		
14.	F. UKUPNA AKTIVA (red. br. 1+2+7+12+13)	447.553	419.666
15.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		
	PASIVA		
16.	A. KAPITAL I REZERVE (red.br. 17+18+19+20+21-22+23-24)	248.839	255.229
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	208.294	216.065
22.	b) Preneseni gubitak		
23.	VI. a) Dobitak tekuće godine	7.771	6.390
24.	b) Gubitak tekuće godine		
25.	B. DUGOROČNA REZERVIRANJA ZA RIZIKE I TROŠKOVE		
26.	C. DUGOROČNE OBVEZE		
27.	D. KRATKOROČNE OBVEZE	198.714	164.437
28.	E. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		0
29.	F. UKUPNA PASIVA (red. br. 16+25+26+27+28)	447.553	419.666
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 sljedeći način:

	ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKI OBJEKTI	STROJEVI I OPREMA	UKUPNO MATERIJALNA IMOVINA	NEMAT. IMOVINA	OSTALA IMOVINA	SVEUKUPNO
<u>NABAVNA VRIJEDNOST</u>							
Saldo 01.01.2020.			469.237,56	469.237,56	126.205,82	9.664,00	605.107,38
Direktna povećanja ulaganja (nabava)		5.100,00	4.000,00	9.100,00			9.100,00
Prodana, otpisana i rashodovana imovina							
Stanje 31.12.2020.	0,00	5.100,00	473.237,56	478.337,56	126.205,82	9.664,00	614.207,38
<u>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</u>							
Saldo 01.01.2020.			428.121,06	409.168,49	109.162,70	0,00	518.331,19
Amortizacija 2020.			19.383,21	19.383,21	3.600,00		22.983,21
neamortizirana vrijednost prodane, otpisane i rashodovane imovine							
Isknjiženje ispravka vrijednosti							
Stanje 31.12.2020.	0,00	0,00	447.504,27	428.551,70	112.762,70	0,00	541.314,40
SADAŠNJA VRIJEDNOST ULAGANJA							
31.12.2020.	0,00	5.100,00	25.733,29	30.833,29	13.443,12	9.664,00	72.892,98

Tijekom 2020. godine moralo se pristupiti prilagodbi poslovnog prostora za rad u covid uvjetima te radi toga se pojavljuje ulaganje u poslovni prostor u iznosu od 5.100,00 kn, te ulaganja u opremu u iznosu od 4.000,00 kn.

KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 037)

Bilješka br. 3 – Zalihe (AOP 038)

Prikazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>2020</u> HRK	<u>2019</u> HRK
- sirovine i materijal	4.260,25	3.598,00
- nedovršena proizvodnja		
- gotovi proizvodi		
- trgovačka roga		
-sitni inventar		
Ukupno	4.260,25	3.598,00

Bilješka broj 4 – Potraživanja (AOP 046)

Iskazana svota u bilanci za tekuću godinu od 138.915,46 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>2020</u> HRK	<u>2019</u> HRK
Potraživanja od povezanih društava		
Potraživanja od kupaca	130.362,21	214.519,46
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnik	0,00	0,00
Potraživanja od države i državnih institucija	8.553,25	241,43
Ostala potraživanja		
Ispravak vrijednosti potraživanja		
Ukupno	138.915,46	214.760,89

Ova potraživanja biti će naplaćena tijekom 2021. godine.

Bilješka broj 5 - Kratkotrajna financijska imovina (AOP 053)

U Bilanci pod financijskom imovinom iskazani su dani kratkoročni krediti u iznosu od 36.537,74 kn. TD «Labin stan» d.o.o. povremeno sklapa ugovore o zajmu sa stambenim zgradama ukoliko postoji potreba radi za likvidnost zgrade a sve sa ciljem da zgrade redovito podmiruju svoje kreditne obveze.

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

Iskazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	HRK	HRK
- kunski račun	160.429,92	103.808,22
- blagajna	30,77	1.589,23
- devizni račun		
Ukupno	160.460,69	105.397,45

Društvo ima otvorene žiro račune u OTP banci d.d. – IBAN HR9224070001148022497 i Privredna banka Zagreb IBAN HR1423400091110371878.

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

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja iznose 6.599,03 kn. Uključuju predujmove za usluge koje će se razgraničiti tijekom 2021. 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 2020. godine nije bio promjena, rezerve iz dobiti na dan 31.12.2020. godine iznose 12.773,77 kn.

Bilješka broj 10 - Zadržana dobit (AOP 081)

Dobit iz 2019. godine u iznosu od 7.771,07 kn prenesena je u zadržanu tako da u 2020. godine zadržana dobit iznosi 216.064,97 kn.

Bilješka broj 11 - Dobitak tekuće godine (AOP 084)

Dobitak u 2020. godini nakon oporezivanja ostvaren je u iznosu od 6.390,00 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>2020</u> HRK	<u>2019</u> HRK
Obveze prema povezanim poduzetnicima		
Obveze prema bankama		
Obveze prema dobavljačima	35.306,65	71.884,40
Obveze prema fizičkim osobama s osnove ugovora o djelu	0,00	0,00
Obveze prema zaposlenima	64.283,30	58.281,79
Obveze za poreze i doprinose i slična davanja	64.847,56	68.548,43
Ostale kratkoročne obveze	0,00	
Ukupno	164.437,51	198.714,62

BILJEŠKE UZ RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2020. GODINU

Bilješka broj 13 - UKUPNI PRIHODI ZA 2020. GODINU (AOP 177)

Ukupni prihodi u 2020. godini ostvareni su u visini od 1.527.828,10 kn. Manji su u odnosu na ostvarene prihode za 2019. godinu za 178.727,27 kn.

Opis	2019	Struktura	2020.	Struktura	Indeks
Poslovni prihodi	1.706.503,42	100,00%	1.527.214,48	99,96%	89,49
Financijski prihodi	51,95	0,00%	47,52	0,00%	91,47
Izvanredni-ostali prihodi	0,00	0,00%	566,10	0,04%	0,00
Ukupno	1.706.555,37	100,00%	1.527.828,10	100,00%	89,53

U ukupnoj strukturi prihoda - poslovni prihodi čine 99,96 %, odnosno za 10,51% manji su u odnosu na ostvarene iz 2019. godine. Poslovni prihodi prikazani su na slijedeći način:

OPIS	Ostvarenje 2019.	Struktura %	Plan 2020.	Ostvarenje 2020.	Struktura %	Indeks ostvarenje 2020/2019	Indeks ostvarenje 2020/plan 2020
Prihodi od usluga upravljanja	1.176.829,97	68,96%	1.195.000,00	1.194.620,65	78,22%	101,51	99,97
Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima	328.159,63	19,23%	150.000,00	130.615,45	8,55%	39,80	87,08
Prihodi od uspostave zgrade u ZK	27.153,30	1,59%	40.000,00	31.276,90	2,05%	115,19	78,19
Prihodi po cjeniku	25.199,01	1,48%	20.500,00	27.045,64	1,77%	107,33	131,93
Prihodi od servisiranja kredita	34.478,66	2,02%	32.000,00	37.713,31	2,47%	109,38	117,85
Prihodi za materijalne troškove od zgrada	55.280,83	3,24%	40.000,00	48.120,64	3,15%	87,05	120,30
Prihodi od pripreme ovrhe	11.446,00	0,67%	10.000,00	10.282,00	0,67%	89,83	102,82
Izrada nagodbi za osiguravajuće društvo	12.300,00	0,72%	12.000,00	11.200,00	0,73%	91,06	93,33
Prihodi od prevaljivanja biljega i troškova geodetske uprave	6.496,02	0,38%	4.000,00	3.939,89	0,26%	60,65	98,50
Marketinški prihodi	29.160,00	1,71%	32.400,00	32.400,00	2,12%	111,11	100,00
Ukupno	1.706.503,42	100,00%	1.535.900,00	1.527.214,48	100,00%	89,49	99,43

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 1.194.620,65 kn i čine 78,22 % ukupnih poslovnih prihoda. Veći su za 17.790,68 kn u odnosu na ostvarene za 2019. godinu. Razlog toga povećanje povećanje kvadrata na upravljanju za 3.265,28 m². Prihodi od usluga koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima manji su u odnosu na ostvarene u 2019. godini za 60,20% odnosno 197.544,18 kn.

Do pada ove vrste prihoda u odnosu na ostvarene u 2019. te planirane u 2020. Došlo je prije svega zbog situacije vezanu uz pandemiju corona virusom koja se u trenutku planiranja nije moglo predvidjeti. Prilikom planiranja rukovodili smo se informacijama o raspisivanju javnog poziva za energetske obnove višestambenih zgrada koji se trebao dogoditi u prvom kvartalu 2020. godine. Zbog pandemije i lockdowna javni poziv je u više navrata odgađan da bi Ministarstvo Graditeljstva u listopadu 2020. godine dalo informaciju kako Javnog poziva neće biti iz razloga jer su sredstva planirana za Javni poziv prenamjenjena za Covid potrebe uz suglasnost EU. Iz tog razloga nisu se ostvarili prihodi koji su bili vezani uz prijavu zgrada na taj Javni poziv.

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.

Prihodi od poslova upisa zgrade u zemljišne knjige ostvareni su u iznosu od 31.276,90 kn i veći su za 4.123,60 kn na ostvarene u 2019. godinu, te čine 2,05 % ukupnih prihoda.

Prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u iznosu od 27.045,64 kn. Veći su u odnosu na ostvarene u 2019. godinu za 1.846,63 kn, a čine 1,77% ukupnih prihoda. Odnose se na usluge izrade nagodbe o obročnom plaćanju dugovanja po pričuvi, 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 2020. godini prihodi za

materijalne troškove od zgrada iznose 48.120,64 kn i manji su za 12,95% u odnosu na ostvarene za 2019. godinu.

U grupu prihoda koji se naplaćuju direktno od pojedinih suvlasnika ubrajamo prihode od poslova pripreme dokumentacije za pokretanje ovršnog postupka. U 2020. godini oni iznose 10.282,00 kn. Manji su za 1.164,00 kn u odnosu na ostvarene u 2019. godini.

Ostvareni prihodi od izrade nagodbi za osiguravajuće društvo iznose 11.200,00 kn i manji su od ostvarenih iz 2019. 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 prevaljivanja biljega i troškova geodetske uprave koji su nastali prilikom upisa zgrada u zemljišne knjige. U 2020. godini iznose 3.939,89 kn.

Treću skupinu čine marketinški prihodi zainteresiranih dobavljača usluga i materijala koji putem WEB stranice Labin stana promoviraju svoju djelatnost. Za 2020. godinu oni iznose 32.400,00 kn.

Financijske prihode (AOP 154) prikazujemo na sljedeći način:

Opis	2019	Struktura	2020	Struktura	Indeks
Prihodi od kamata	51,95	100,00%	47,52	100,00%	91,47
Ukupno	51,95	100,00%	47,52	100,00%	91,47

Prihodi od kamata iznose 47,52 kuna i manji su u odnosu na prethodnu godinu.

Bilješka broj 14 - UKUPNI RASHODI ZA 2020. GODINU (AOP 178)

Prikazujemo ih na sljedeći način:

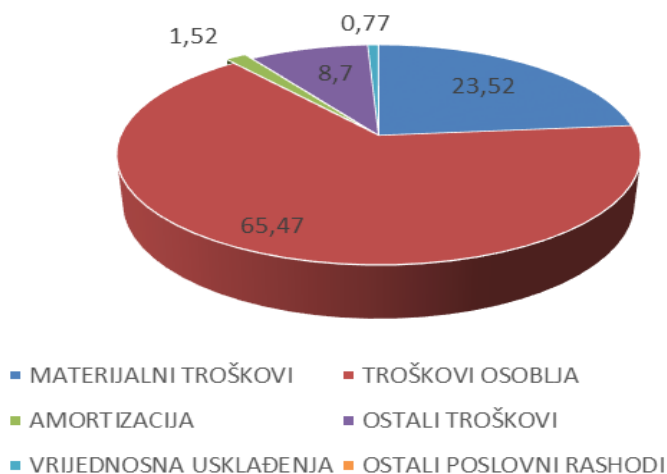
Opis	2019	Struktura	2020	Struktura	Indeks
Poslovni rashodi	1.693.593,09	100,00%	1.516.183,27	99,99%	90
Financijski rashodi	77,93	0,00%	115,98	0,01%	149
Izvanredni-ostali rashodi	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0
Ukupno	1.693.671,02	100,00%	1.516.299,25	100,00%	90

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

red. broj	OPIS	Ostvarenje 2019.	Plan 2020.	Ostvarenje 2020.	Struktura %	iznosi u kunama	
						Indeks ostvarenje 2020/2019	Indeks ostvarenje 2020/plan 2020
MATERIJALNI TROŠKOVI (I+II)		422.331,97	394.700,00	356.594,08	23,52%	84,43	90,35
I Materijalni troškovi (1-8)		57.763,52	81.800,00	57.629,56		99,77	70,45
1.	uredski materijal	17.340,64	36.000,00	20.223,03		116,62	56,18
2.	materijal za čišćenje i održavanje	1.493,35	1.500,00	2.371,15		158,78	158,08
3.	ostali materijal	2.996,71	3.800,00	4.072,37		135,89	107,17
4.	trošak sitnog inventar	3.239,20	2.000,00	885,22		27,33	44,26
5.	trošak rezervnih djelova za opremu	165,99	2.000,00	663,60		0,00	0,00
6.	trošak rezervnih djelova za službena vozila	1.075,40	1.500,00	2.286,86		212,65	152,46
7.	trošak električne energije	24.498,09	25.000,00	24.147,78		98,57	96,59
8.	trošak benzina za službena vozila	6.954,14	10.000,00	2.979,55		42,85	29,80
II Ostali vanjski troškovi (1-16)		364.568,45	312.900,00	298.964,52		82,01	95,55
1.	usluge telefona, poštarina, RTV pristojbe, e-Fina	39.881,33	40.000,00	30.745,50		77,09	76,86
2.	grafičke usluge tiska i uveza	0,00	3.000,00	2.382,45		0,00	79,42
3.	usluge tekućeg održavanja	146.165,20	133.000,00	134.256,33		91,85	100,94
4.	usluga najamnine	18.099,96	18.100,00	18.099,96		100,00	100,00
5.	usluga održavanja službenih vozila	1.670,27	2.000,00	1.358,99		0,00	0,00
6.	usluga održavanja WEB stranice	12.000,00	9.000,00	12.000,00		100,00	133,33
7.	usluga registracije službenih vozila	1.695,02	1.800,00	1.695,02		100,00	94,17
8.	usluga promidžbe	16.478,00	20.000,00	10.600,00		64,33	53,00
9.	troškovi za rad po ugovoru o djelu	16.607,85	21.000,00	5.606,98		33,76	26,70
10.	leasing (financijski) za službeno vozilo	25.573,88	26.000,00	25.960,49		101,51	99,85
11.	usluge obrazovanja, tečajevi	13.790,00	20.000,00	0,00		0,00	0,00
12.	intelektualne usluge (konzultantske, odvjetničke, usluge sudskog vještaka i sl.)	60.525,00	6.000,00	44.745,00		73,93	745,75
13.	odvoz smeća, utrošak vode, komunalna naknada	7.235,04	8.000,00	7.273,80		100,54	90,92
14.	hotelske usluge	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
15.	trošak autoputa, tunelarine...	3.502,90	4.000,00	4.000,00		114,19	100,00
16.	ostale usluge	1.344,00	1.000,00	240,00		0,00	0,00

TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE		1.067.344,88	1.050.000,00	992.694,47	65,47%	93,01	94,54
AMORTIZACIJA		37.215,15	31.000,00	22.983,21	1,52%	61,76	74,14
OSTALI TROŠKOVI (1-10)		154.971,61	182.300,00	131.878,79	8,70%	85,10	72,34
1.	Naknada izdataka za zaposlene	77.903,28	106.200,00	67.998,00		87,29	64,03
	a) Dnevnice i ostali troškovi na službenom putu	8.267,28	6.500,00	650,00		7,86	10,00
	b) Prijevoz na posao i sa posla	28.436,00	70.000,00	24.148,00		84,92	34,50
	c) Prigodne godišnje nagrade	37.200,00	29.700,00	33.700,00		90,59	113,47
	d) jubilarne nagrade/otpremnina	4.000,00	0,00	9.500,00		237,50	0,00
2.	Reprezentacija	11.234,48	10.000,00	2.758,69		24,56	27,59
3.	Premija osiguranja	16.021,88	16.000,00	18.795,92		117,31	117,47
4.	Naknade za platni promet	12.036,25	13.000,00	13.421,85		111,51	103,25
5.	Članarine, doprinosi i slična davanja	5.891,84	5.000,00	5.371,44		91,17	107,43
6.	Porezi koji ne ovise o dobitku	3.034,04	3.800,00	3.034,04		100,00	79,84
7.	Sudske pristojbe i biljezi	7.885,00	4.000,00	3.085,00		39,12	77,13
8.	Stručna literatura	1.148,67	2.000,00	1.148,67		100,00	57,43
9.	Troškovi sistematskog pregleda	4.800,00	11.200,00	4.800,00		0,00	0,00
10.	Troškovi licenciranja, certificiranja	12.632,87	7.100,00	10.965,18		86,80	154,44
11.	Sponzorstva	2.383,30	4.000,00	500,00		20,98	12,50
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE		4.483,48	5.000,00	11.648,72	0,77%	0,00	232,97
REZERVIRANJA		0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
OSTALI POSLOVNI RASHODI		7.246,00	4.300,00	384,00	0,03%	0,00	8,93
UKUPNO POSLOVNI RASHODI		1.693.593,09	1.667.300,00	1.516.183,27	100,00%	89,52	90,94

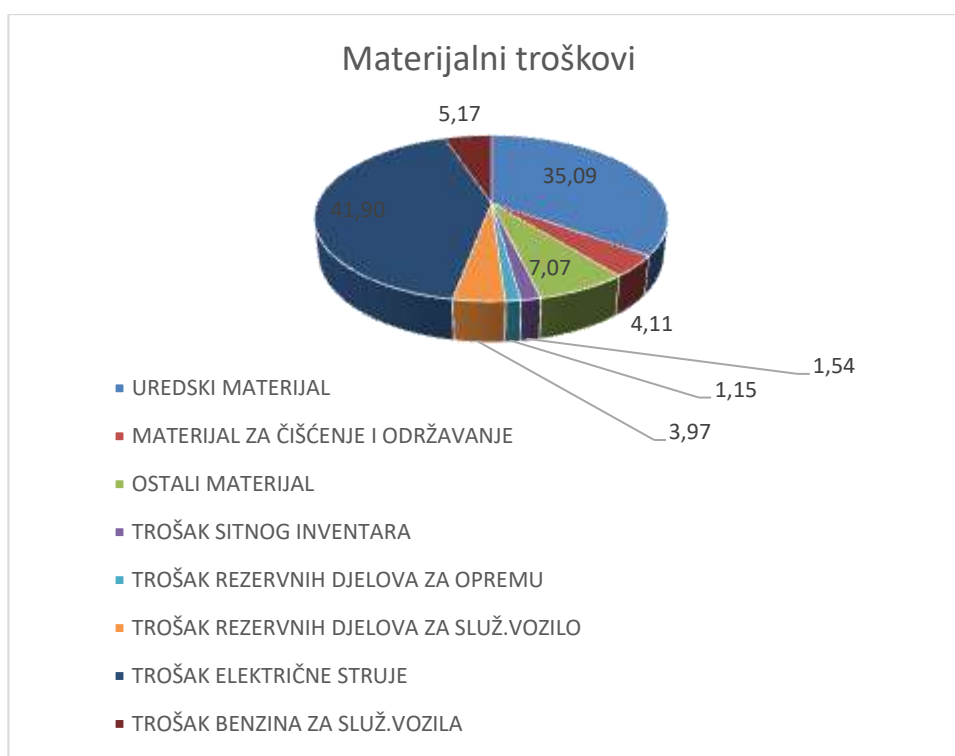
STRUKTURA POSLOVNIH RASHODA



Analizom ostvarenih poslovnih rashoda u 2020. godini najveći udio otpada na troškove za osoblje – plaće (65,47%). Oni obuhvaćaju neto plaće radnika, poreze, te doprinose iz i na plaću. Isti su manji u odnosu na ostvarene iz 2019. godine za 6,99 % odnosno 74.650,41 kn.

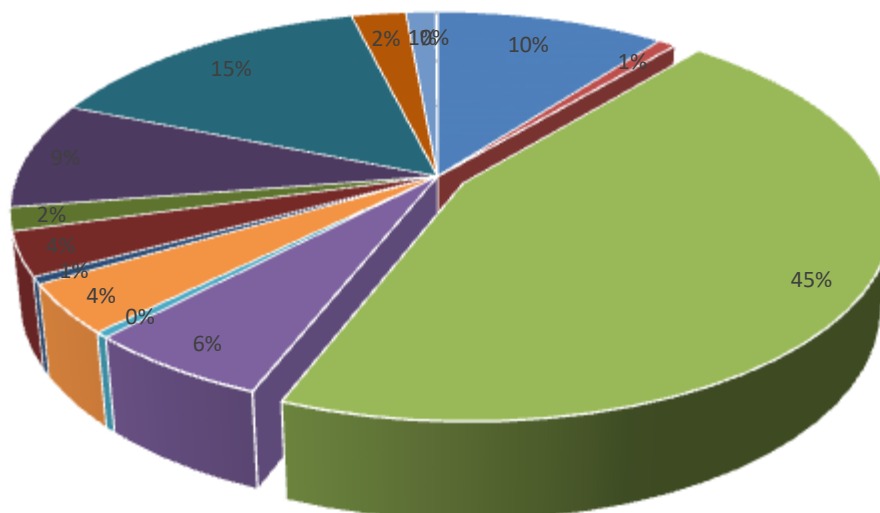
Rashodi za plaće su manji i iz razloga što smo zbog pandemije , za vrijeme lockdowna , smanjili radni tjedan na 36 sati , te iz razloga što je jedan djelatnik duže vrijeme na bolovanju na teret zdravstva.

Materijalni troškovi (materijal i ostali vanjski troškovi) čine 23,52% ostvarenih poslovnih rashoda. Manji su u odnosu na ostvarene za 2019. godinu za 15,57%. U strukturi materijala najviši udio otpada na uredski materijal (35,09%) i trošak električne energije (41,90%).



U strukturi ostalih vanjskih troškova u iznosu od 298.964,52 kn najviši udio otpada na usluge tekućeg održavanja u iznosu od 134.256,33 kn (44,91%). Manji su za 8,15% u odnosu na ostvarene iz 2019. godine. Usluge tekućeg održavanja čine troškovi održavanja računalnih sustava i programske podrške.

Ostali vanjski troškovi



- USLUGE TELEFONA, POŠTARINA, RTV PRISTOJBE, E-FINA
- GRAFIČKE USLUGE TISKA I UVEZA
- USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA
- USLUGA NAJAMNINE
- USLUGA ODRŽAVANJA SLUŽBENIH VOZILA
- USLUGA ODRŽAVANJA WEB STRANICE
- USLUGA REGISTRACIJE SLUŽBENIH VOZILA
- USLUGA PROMIDŽBE
- TROŠKOVI ZA RAD PO UGOVORU O DJELU
- LEASING (FINANCIJSKI) ZA SLUŽBENO VOZILO
- INTELEKTUALNE USLUGE (KONZULTANTSKE, ODVJETNIČKE, USLUGE SUDSKOG VJEŠTAKA I SL.)
- ODVOZ SMEĆA, UTROŠAK VODE, KOMUNALALNA NAKNADA
- TROŠAK AUTOPUTA, TUNELARINE...

Troškovi za rad po ugovoru o djelu manji su u odnosu na ostvarene u 2019. godini za 66,24% odnosno za 11.000,87 kn. Troškove ugovora o djelu odnosi se na dostavu uplatnica za stambenu pričuvu umjesto slanja 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.

Troškovi leasinga za služeno vozilo u 2020. godini na razini su ostvarenih iz 2019. godine.

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

Financijske rashode (AOP 165) društvo je u 2020. godini ostvarilo u iznosu od 115,98 kuna. Iste prikazujemo kako slijedi:

Opis	2019	Struktura	2020	Struktura	Indeks
Rashodi od kamata	77,93	100,00%	115,98	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	77,93	100,00%	115,98	0,00%	100,00%

Bilješka broj 15 – Dobit razdoblja - Rezultat poslovanja financijske 2020. godine (AOP 183)

Ostvarena dobit kao razlika prihoda i rashoda za 2020. godinu prije oporezivanja iznosi 11.528,85 kn i netnatno je manja u odnosu na ostvarenu u prethodnoj 2019. godini. Nakon oporezivanja neto dobit poduzeća iznosi 6.390,00 kn.

OPIS	OSTVARENJE 2019.	PLAN 2020.	OSTVARENJE 2020.	INDEKS OSTVARENJE 2020/ PLAN 2020	INDEKS OSTVARENJE 2020/2020
PRIHODI	1.706.555,37 kn	1.535.900,00 kn	1.527.828,10 kn	0,99	0,90
TROŠKOVI	1.693.671,02 kn	1.518.062,86 kn	1.516.299,25 kn	1,00	0,90
REZULTAT PRIJE OPOREZIVANJA	12.884,35 kn	17.837,14 kn	11.528,85 kn	0,65	0,89
porez na dobit	5.113,28 kn		5.138,85 kn		
NETO DOBIT	7.771,07 kn		6.390,00 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 2020. 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 01.01.2020 – 31.12.2020. godine kao i sve najbitnije i najvažnije aktivnosti, događaje i okolnosti u kojima je Društvo poslovalo .

Izvješće obuhvaća :

1. Opći podaci o Društvu
2. Unutrašnja organizacija društva i struktura radne snage
3. Djelatnost Društva po vrstama aktivnostima
4. 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 2020. godine bilo je:

SVEGA	POVRŠINA U m2 2019	POVRŠINA U m2 2020	Indeks
Ugovorno upravljanje	238.477,68	241.950,55	101,46
Prinudno upravljanje	2.462,26	2.269,19	92,16
Ukupno	240.939,94	244.219,74	101,36

Upisani podaci Društva U Trgovačkom Društvu u Pazinu , važeći na dan 31.12.2020.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 31.12.2020 godine bilo je zaposleno 7 djelatnika i jedan Član uprave.

1) STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2019.	Broj radnika 2020.
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 , 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 2020. godine intezivno se radilo na pripremi Zakona o Upravljanju višestambenim zgradama tako da se očekuje u dogledno vrijeme i njegovo donošenje.

Temeljem navedenog Zakon o vlasništvu Upravitelj ima u odnosu na stanare 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.

Etalonska vrijednost građenja 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 2020. godine visina pričuve se nije mijenjala osim u zgradama gdje su to suvlasnici svojim odlukama odredili visinu pričuve ovisno o potrebama za održavanje zgrade.

Krajem 2020. godine za svaku zgradu odrađen je Plan Upravljanja za 2021. godinu u kojem je izračunata visina potrebne pričuve za podmirivanje svih obveza zgrade no samo prihvaćanjem takvog Plana od većine suvlasnika koji čine 51 % suvlasničkih udjela je uvijet za promjenu visine pričuve.

- Izvješća o poslovanju zgrada – Planovi Upravljanja - 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.

Uz dostavu Izvješća o poslovanju za prethodnu godinu , za svaku zgradu odradio se je i plan Upravljanja za 2021. godinu gdje su se procijenili potrebni Prihodi i Rashodi za 2021. Godinu te pojedinim zgradama ukazala potreba povećanja pričuve radi podmirivanja nužnih rashoda za funkcioniranje zgrade. Predstavnici su dužni održati sastanak stanara te zajedno sa suvlasnicima donijeti Odluku o prihvaćanju ili neprihvaćanju predloženog Plana Upravljanja.

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 parafona , popravci dovodnih i odvodnih cijevi, popravci na zajedničkim električnim instalacijama i ostali navedeni slični popravci. U toku 2020. Godine organizirali smo više od 600 sitnih 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).

- **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 2020. godini prijavljeno je 251 šteta, od čega je naplaćeno sveukupno 270.793,36 kn.

- **Dimnjačarska služba**

Tijekom 2020. godine dimnjačarske usluge na području Grada Labina obavljala je tvrtka DIMOTERM j. d.o.o. Mali Lošinj za područje Mjesnog odbora Labin Kature, Mjesnog odbora Vinež, Mjesnog odbora Rabac, Mjesnog odbora Labin Gornji, dio Mjesnog odbora Labin Donji: naselje Starci, ulica Karla Kranjca, ulica Antona Selana, ulica Rudarska, neparni kućni brojevi u ulici Zelenice i obrt „KOVAČIĆ”, vl. obrta KREŠIMIR KOVAČIĆ Šimunov breg 18, Lipnica, Zagreb, za područje Mjesnog odbora Ripenda, Mjesnog odbora Kapelica, ulica Matije Vlačića,

ulica Šćiri, ulica Vjekoslava Spinčića, ulica Matka Laginje, ulica Balda Lupetine, ulica Senari, ulica Dinka Vitezića, ulica Mate Blažina, ulica Slobode (Labin), parni kućni brojevi u ulici Zelenice.

Za područje Općine Raša dimnjačarsku službu obavlja tvrtka DIMOTERM j. d.o.o. Mali Lošinj. U odnosu na prethodne godine možemo konstatirati da je rad dimnjačarske službe kvalitetniji no i dalje treba naglasiti da su mnogi dimnjaci opet dobili zabranu loženja zbog čega treba pristupiti hitnoj rekonstrukciji istih .

- **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 , tavana , drvarnice) obavlja se jednom godišnje .

- **Naplata potraživanja po računima pričuve**

Analizom naplate pričuve možemo konstatirati da oko 70% 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 2020. godini pokrenuto je 57 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) . No treba naglasiti da svaki stanar zasebno odlučuje kako će podmiriti svoj suvlasnički udio prilikom većih investicija na zgradi. Može se odlučiti da svoj udio plati gotovinom , koristi kreditna sredstva osigurana putem Labin stana ili da sam osigura sebi neki povoljniji izvor financiranja.

- Poslovi povezivanja KPU I ZK

Sukladno planu poslovanja i dalje se provode poslovi povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišne knjige. U 2020. 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 tvrtkama koje nude taktvu vratu poslova U 2020. godini 41 zgrada koristila je usluge organizacije čišćenja zajedničkih prostorija (stubišta).

- Energetska obnova višestambenih zgrada

Sve prethodne godine rad tvrtke je obilježila energetska obnova zgrada no u 2020. godini dogodio se prekid jednog lijepog kontinuiteta rada od 2014.godine. Upravo u toj domeni Labin stan je kao i prethodnih godina temeljem zahtjeva suvlasnika pripremao zgrade za najavljeni Javni poziv koji se trebao dogoditi u prvom kvartalu 2020. godine no zbog pandemije korona virusom on se tijekom godine više puta odgađao da bi u listopadu 2020.godine Ministarstvo graditeljstva objavilo da se odustaje od Javnog poziva za energetska obnova višestambenih zgrada zbog prenamjene alokacije za covid potrebe.

No istovremeno najavljuje se novi program sufinanciranja za period 2021. – 2027. godine iz kojeg bi se ponovo financirala energetska obnova višestambenih zgrada. Valja naglasiti da su naši suvlasnici i dalje zainteresirani za obnove , pripremljeno je puno projekata i možemo konstatirati da spremno očekujemo Javni poziv.

Tijekom 2020. godine i u pomalo izazovnim uvjetima odrađena je jedna energetska obnova sredstvima suvlasnika i to u starom gradu , te jedna obnova fasade u starogradskoj jezgri sukladno dobivenim uvjetima konzervatora.

- Energetska Obnova obiteljskih kuća

U 2020. Godini nakon dugo vremena objavljen je Javni poziv za energetska obnova obiteljskih kuća te smo mi ponudili usluge pripreme dokumentacije i prijave našim sugrađanima. Punomoć za prijavu dalo nam je 14 naših sugrađana i svih 14 prijava je putem „najbržeg prsta“ zaprimljeno na obradu . Osam naših sugrađana ostvarilo je pravo na sufinanciranje energetske obnove svojih obiteljskih kuće , tri prijave su odbijene zbog neadekvatne priložene dokumentacije , dok su ostali na ovom natječaju zakinuti jer su sredstva bila nedostatna za sve pristigle prijave na Javni poziv.

Početakom 2021. najavljuje se ponovni Javni poziv za energetske obnovu obiteljskih kuća te ćemo i tada svoje usluge ponuditi našim sugrađanima.

Valja naglasiti kako se financiranje energetske obnove obiteljskih kuća financira iz nacionalnih sredstava dok se energetska obnova višestambenih zgrada financira iz EU sredstava.

- **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

U uvjetima pandemije tijekom 2020. godine održala se komunikacija sa suvlasnicima na način da su prostorije Labin Stana prilagođene za rad prema epidemiološkim uputama, no kad je god moguće poticala se komunikacija putem emailova i telefona. Sastanci stanara održavali su se isključivo na otvorenom.

- **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.

Rad tvrtke u uvjetima pandemije

Rad tvrtke u 2020. Godini odvijao se u otežanim uvjetima zbog pandemije corona virusom. Rad je trebalo prilagoditi epidemiološkim uvjetima radi zaštite zdravlja i djelatnika i naših klijenata. Prostorije tvrtke prilagođene su za primanje stranaka sukladno epidemiološkim uvjetima a djelatnici su radili u dvije smijene. Sastanci stanara održavani su isključivo na otvorenom te vjerujemo da smo i u tim zahtjevnim uvjetima uspjeli zadovoljiti sve potrebe naših klijenata a tvrtka je pokazala moć prilagodbe za rad u otežanim uvjetima poslovanja.

Valja naglasiti da tijekom 2020. godine tvrtka nije zabilježila niti jedan slučaj oboljenja corona virusom ni kod djelatnika a ni u obitelji djelatnika .

4. Zaključak

Analizirajući sve što je napravljeno tijekom 2020. godine može se konstatirati da je poduzeće Labin stan 2020. godine završilo uspješno , u skladu sa planiranim financijskim pokazateljima . Poduzeće je uspješno odrađivalo poslove u domeni svoje djelatnosti na zahtjev i zadovoljstvo suvlasnika. U skladu sa uvjetima rada tijekom 2020. godine poduzeće je odgovorilo na izazov , prilagodilo se novonastaloj situaciji i jednako kvalitetno odrađivalo poslove održavanja višestambenih zgrada.