

Novo
lice
grada.



Izvješće o poslovanju poduzeća Labin stan d.o.o. za 2021. godinu

Datum: 11. travnja 2022.

Broj: Labinstan-69/2022

SADRŽAJ

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ	Strana 2
1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2021.	Strana 3
2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMIJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA	Strana 3
3. BILANCA NA DAN 31.12.2021. GODINE	Strana 7
4. RAČUN DOBITI I GUBITKA	Strana 12
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 25
4. ZAKLJUČAK	Strana 32

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2021. 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 2021. godinu sastavljeni su u skladu s propisima Republike Hrvatske, te računovodstvenim politikama poduzetnika.

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

Financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama (kn).

2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA

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

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

2.1 ISKAZIVANJE DUGOTRAJNE MATERIJALNE I NEMATERIJALNE IMOVINE

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

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

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

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

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

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

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

2.2. ISKAZIVANJE KRATKOTRAJNE IMOVINE

Kratkotrajna imovina je imovina koja ispunjava sljedeće uvjete:

- očekuje se da će se realizirati ili se drži za prodaju ili potrošnju u redovnom tijeku poslovanja,
- primarno se drži za trgovanje,
- očekuje se da će se realizirati unutar dvanaest mjeseci od datuma bilance,
- novac ili novčani ekvivalent, osim ako mu je ograničena mogućnost razmjene ili uporabe za podmiranje 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 obveznopravnih 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 2022. 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.
- **Financijske prihodi** odnose se na prihode od kamata, dividendi i pozitivnih tečajnih razlika.
- **Izvanredne 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 31.12.2021. GODINE

BILANCA (stanje na dan 31. 12.)			
Redni broj	Naziv pozicije	2020.	2021.
	AKTIVA		
1.	A. POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
2.	B. DUGOTRAJNA IMOVINA (stalna sredstva) (red.br.3+4+5+6)	72.893	71.157
3.	I. Nematerijalna imovina	2.400	6.875
4.	II. Materijalna imovina	70.493	64.282
5.	III. Financijska imovina	0	0
6.	IV. Potraživanja	0	0
7.	C. KRATKOTRAJNA IMOVINA (obrtna sredstva) (red. br. 8+9+10+11)	340.174	359.508
8.	I. Zalihe	4.260	3.598
9.	II. Potraživanja	138.915	293.423
10.	III. Financijska imovina	36.538	57.559
11.	IV. Novac na računu i u blagajni	160.461	4.928
12.	D. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA	6.599	3.279
13.	E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA		
14.	F. UKUPNA AKTIVA (red. br. 1+2+7+12+13)	419.666	433.944
15.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		
	PASIVA		
16.	A. KAPITAL I REZERVE (red.br. 17+18+19+20+21-22+23-24)	255.229	262.385
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	216.065	222.455
22.	b) Preneseni gubitak		
23.	VI. a) Dobitak tekuće godine	6.390	7.156
24.	b) Gubitak tekuće godine		
25.	B. DUGOROČNA REZERVIRANJA ZA RIZIKE I TROŠKOVE		
26.	C. DUGOROČNE OBVEZE		
27.	D. KRATKOROČNE OBVEZE	164.437	171.559
28.	E. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		
29.	F. UKUPNA PASIVA (red. br. 16+25+26+27+28)	419.666	433.944
30.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		

A K T I V A

DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 002)

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

Dugotrajna nematerijalna imovina iskazana je u Bilanci na poziciji Aktive.

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

Dugotrajna materijalna imovina iskazana je u Bilanci na poziciji Aktive.

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

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

	ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKI OBJEKTI	STROJEVI I OPREMA	UKUPNO MATERIJALNA IMOVINA	NEMAT. IMOVINA	OSTALA IMOVINA	SVEUKUPNO
<u>NABAVNA VRIJEDNOST</u>							
Saldo 01.01.2021.		5.100,00	473.237,56	487.437,56	126.205,82	9.664,00	614.207,38
Direktna povećanja ulaganja (nabava)					7.840,00	4.000,00	11.840,00
Prodana, otpisana i rashodovana imovina							
Stanje 31.12.2021.	0,00	5.100,00	473.237,56	478.337,56	134.045,82	13.664,00	626.047,38
<u>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</u>							
Saldo 01.01.2021.			447.504,27	428.551,70	112.762,70	0,00	541.314,40
Amortizacija 2021.			10.551,21	10.551,21	3.025,00		13.576,21
Neamortizirana vrijednost prodane, otpisane i rashodovane imovine							
Isknjiženje ispravka vrijednosti							
Stanje 31.12.2021.	0,00	0,00	458.055,48	439.102,91	115.787,70	0,00	554.890,61
SADAŠNJA VRIJEDNOST ULAGANJA							
31.12.2021.	0,00	5.100,00	15.182,08	20.282,08	18.258,12	13.664,00	71.156,77

Tijekom 2021. godine uložilo se u izradu vizualnog identiteta -logotip tvrtke Labin stan, kao i izradu vizualnih i jezičnih komunikacija na društvenim mrežama (Facebook).

KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 037)

Bilješka br. 3 – Zalihe (AOP 038)

Prikazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>2020</u> HRK	<u>2021</u> HRK
- sirovine i materijal	4.260,25	3.597,85
- nedovršena proizvodnja		
- gotovi proizvodi		
- trgovačka roga		
-sitni inventar		
Ukupno	4.260,25	3.597,85

Bilješka broj 4 – Potraživanja (AOP 046)

Iskazana svota u bilanci za tekuću godinu od 293.423,03 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>2021</u> HRK
Potraživanja od povezanih društava		
Potraživanja od kupaca	130.362,21	288.230,04
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	0,00	0,00
Potraživanja od države i državnih institucija	8.553,25	5.192,99
Ostala potraživanja		
Ispravak vrijednosti potraživanja		
Ukupno	138.915,46	293.423,03

Ova potraživanja biti će naplaćena tijekom 2022. godine.

Bilješka broj 5 - Kratkotrajna financijska imovina (AOP 053)

U Bilanci pod financijskom imovinom iskazani su dani kratkoročni krediti u iznosu od 57.558,83 kn. TD „Labin stan“ d.o.o. povremeno sklapa ugovore o zajmu sa stambenim zgradama ukoliko postoji potreba radi likvidnosti zgrada, 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> HRK	<u>31.12.2021</u> HRK
- kunski račun	160.429,92	4.793,92
- blagajna	30,77	134,43
- devizni račun		
Ukupno	160.460,69	4.928,35

Društvo ima otvorene žiro račune i to kod OTP Banke - IBAN 9224070001148022497 i Privredne banke Zagreb - IBAN 1423400091110371878.

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

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja iznose 3.279,22 kn. Uključuju predujmove za usluge koje će se razgraničiti tijekom 2022. 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 2021. godine nije bio promjena, rezerve iz dobiti na dan 31.12.2021. godine iznose 12.773,77 kn.

Bilješka broj 10 - Zadržana dobit (AOP 083)

Dobit iz 2020. godine u iznosu od 6.390,00 kn prenesena je u zadržanu tako da u 2021. godine zadržana dobit iznosi 222.454,97 kn.

Bilješka broj 11 - Dobit tekuće godine (AOP 087)

Dobit u 2021. godini nakon oporezivanja ostvaren je u iznosu od 7.155,85 kn. O uporabi ovog dobitka odlučiti će Skupština TD Labin stan d.o.o.

Bilješka broj 12 – Kratkoročne obveze (AOP 109)

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>2021</u> HRK
Obveze prema povezanim poduzetnicima	0,00	0,00
Obveze prema bankama	0,00	0,00
Obveze prema dobavljačima	35.306,65	52.962,04
Obveze prema fizičkim osobama s osnove ugovora o djelu	0,00	0,00
Obveze prema zaposlenima	64.283,30	58.407,66
Obveze za poreze i doprinose i slična davanja	59.708,71	60.189,86
Ostale kratkoročne obveze	0,00	0,00
Ukupno	159.298,66	171.559,56

BILJEŠKE UZ RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2021. GODINU

Bilješka broj 13 - UKUPNI PRIHODI ZA 2020. GODINU (AOP 179)

Ukupni prihodi u 2021. godini ostvareni su u visini od 1.555.353,19 kn. Veći su u odnosu na ostvarene prihode za 2020. godinu za 27.525,09 kn.

Opis	2020	Struktura	2021	Struktura	Indeks
Poslovni prihodi	1.527.214,48	99,96%	1.552.460,50	99,81%	101,65
Financijski prihodi	47,52	0,00%	54,06	0,00%	113,76
Izvanredni-ostali prihodi	566,10	0,04%	2.838,63	0,18%	0,00
Ukupno	1.527.828,10	100,00%	1.555.353,19	100,00%	101,80

U ukupnoj strukturi prihoda - **poslovni prihodi** čine 99,81 %, odnosno za 1,65% veći su u odnosu na ostvarene iz 2020. godine. Poslovni prihodi prikazani su na slijedeći način:

OPIS	Ostvarenje 2020.	Struktura %	Plan 2021.	Ostvarenje 2021.	Struktura %	Indeks ostvarenje 2021/2020	Indeks ostvarenje 2021/plan 2021
Prihodi od usluga upravljanja	1.194.620,65	78,22%	1.209.000,00	1.210.951,82	78,00%	101,37	100,16
Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima	130.615,45	8,55%	170.000,00	132.971,03	8,57%	101,80	78,22
Prihodi od uspostave zgrade u ZK	31.276,90	2,05%	60.000,00	42.738,22	2,75%	136,64	71,23
Prihodi po cjeniku	27.045,64	1,77%	22.000,00	27.455,47	1,77%	101,52	124,80
Prihodi od servisiranja kredita	37.713,31	2,47%	34.000,00	36.159,77	2,33%	95,88	106,35
Prihodi za materijalne troškove od zgrada	48.120,64	3,15%	42.000,00	49.160,99	3,17%	102,16	117,05
Prihodi od pripreme ovrhe	10.282,00	0,67%	10.000,00	6.790,00	0,44%	66,04	67,90
Izrada nagodbi za osiguravajuće društvo	11.200,00	0,73%	12.000,00	11.950,00	0,77%	106,70	99,58
Prihodi od preavljanja biljega i troškova geodetske uprave	3.939,89	0,26%	6.000,00	5.123,20	0,33%	130,03	85,39
Marketinški prihodi	32.400,00	2,12%	30.000,00	29.160,00	1,88%	90,00	97,20
Ukupno	1.527.214,48	100,00%	1.595.000,00	1.552.460,50	100,00%	101,65	97,33

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 1.210.951,82 kn i čine 78,00 % ukupnih poslovnih prihoda. Veći su za 16.331,17 kn u odnosu na ostvarene za 2020. godinu. Razlog toga povećanje kvadrata na upravljanju za 3.319,34 m².

Prihodi od usluga koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima na razini su ostvarenih u 2020. godine odnosno povećani su za 2.355,58 kn što u postotku iznosi 1,80%.

U ovu vrstu prihoda uključujemo 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.

Prihodi od usluga prijave na natječaj za sufinansiranje energetske obnove obiteljskih kuća u 2021. godini iznose 44.230,00 i veći su odnosu na ostvarene u 2020. godini. Razlog je

povećanje cijena te veći broj pripremljenih i prijavljenih projekata u odnosu na 2020. godinu.

Prihodi od poslova upisa zgrade u zemljišne knjige ostvareni su u iznosu od 42.738,22 kn i veći su za 11.011,32 kn na ostvarene u 2020. godinu, te čine 2,75 % ukupnih prihoda.

Prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u iznosu od 27.455,47 kn i na razini su ostvarenih iz 2020. godine, 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 prevaljuju na stambene zgrade, tj. to su troškovi stambenih zgrada ili su troškovi pojedinih suvlasnika.

Prihodi koji nastaju kao rezultat prevaljivanja određenih troškova na stambene zgrade su prihodi od prevaljivanja 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 2021. godini prihodi za materijalne troškove od zgrada iznose 49.160,99 kn.

U grupu prihoda koji se naplaćuju direktno od pojedinih suvlasnika ubrajamo prihode od poslova pripreme dokumentacije za pokretanje ovršnog postupka. U 2021. godini oni iznose 6.790,00 kn. Manji su za 3.492,00 kn u odnosu na ostvarene u 2020. godini.

Ostvareni prihodi od izrade nagodbi za osiguravajuće društvo iznose 11.950,00 kn. 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 2021. godini iznose 5.123,20 kn.

Treću skupinu čine marketinški prihodi zainteresiranih dobavljača usluga i materijala koji putem WEB stranice Labin stana promoviraju svoju djelatnost. Za 2021. godinu oni iznose 29.160,00 kn.

Financijske prihode (AOP 154) prikazujemo na sljedeći način:

Opis	2020	Struktura	2021	Struktura	Indeks
Prihodi od kamata	47,52	100,00%	54,06	100,00%	113,76
Ukupno	47,52	100,00%	54,06	100,00%	113,76

Prihodi od kamata iznose 54,06 kuna i neznatno su veći su u odnosu na prethodnu godinu.

Bilješka broj 14 - UKUPNI RASHODI ZA 2021. GODINU (AOP 178)

Prikazujemo ih na sljedeći način:

Opis	2020	Struktura	2021	Struktura	Indeks
Poslovni rashodi	1.516.183,27	99,99%	1.540.994,64	99,73%	102
Financijski rashodi	115,98	0,01%	62,83	0,00%	54
Izvanredni-ostali rashodi	0,00	0,00%	4.102,41	0,27%	0
Ukupno	1.516.299,25	100,00%	1.545.159,88	100,00%	102

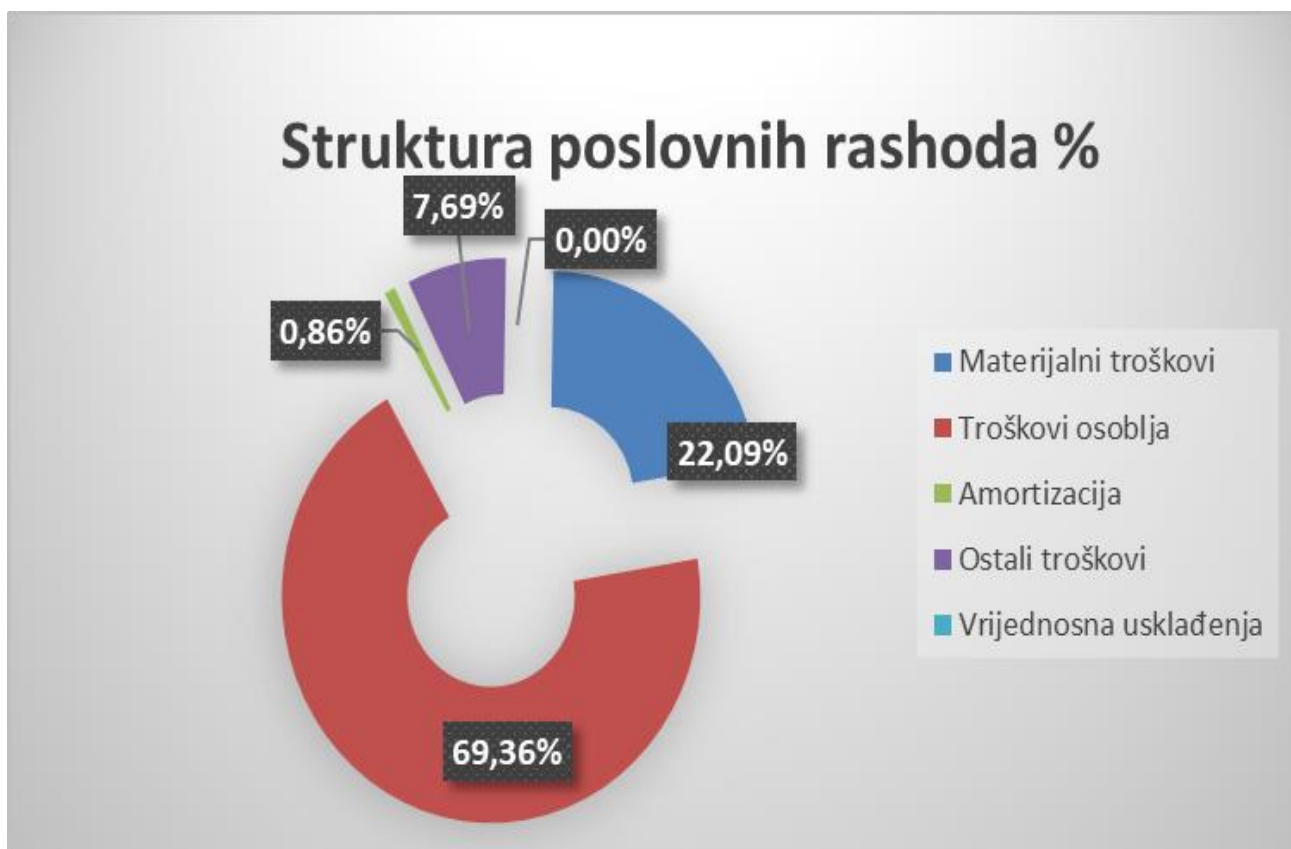
Poslovni rashodi (AOP 131) predstavljaju najveći dio rashoda, a prikazujemo ih kako slijedi:

iznosi u kunama							
red. broj	OPIS	Ostvarenje 2020.	Plan 2021.	Ostvarenje 2021	Struktura %	Indeks ostvarenje 2021/2020	Indeks ostvarenje 2021/plan 2021
MATERIJALNI TROŠKOVI (I+II)		356.594,08	342.905,23	340.277,49	22,08%	95,42	99,23
I Materijalni troškovi (1-8)		57.629,56	71.200,00	75.657,15		131,28	106,26
1.	uredski materijal	20.223,03	23.000,00	22.284,32		110,19	96,89
2.	materijal za čišćenje i održavanje	2.371,15	2.200,00	2.369,37		99,92	107,70

3.	ostali materijal	4.072,37	2.500,00	3.214,10		78,92	128,56
4.	trošak sitnog inventar	885,22	5.000,00	5.619,20		634,78	112,38
5.	trošak rezervnih djelova za opremu	663,60	1.000,00	0,00		0,00	0,00
6.	trošak rezervnih djelova za službena vozila	2.286,86	6.500,00	6.337,91		277,14	97,51
7.	trošak električne energije	24.147,78	25.000,00	30.196,29		125,05	120,79
8.	trošak benzina za službena vozila	2.979,55	6.000,00	5.635,96		189,15	93,93
II Ostali vanjski troškovi (1-16)		298.964,52	271.705,23	264.620,34		88,51	97,39
1.	usluge telefona, poštarina, RTV pristojbe, e-Fina	30.745,50	30.000,00	31.657,29		102,97	105,52
2.	grafičke usluge tiska i uveza	2.382,45	0,00	0,00		0,00	0,00
3.	usluge tekućeg održavanja	134.256,33	145.000,00	137.130,05		102,14	94,57
4.	usluga najamnine	18.099,96	18.099,96	18.099,96		100,00	100,00
5.	usluga održavanja službenih vozila	1.358,99	1.500,00	1.415,15		104,13	0,00
6.	usluga održavanja WEB stranice	12.000,00	12.000,00	12.000,00		100,00	100,00
7.	usluga registracije službenih vozila	1.695,02	2.000,00	1.985,67		117,15	99,28
8.	usluga zaštite od požara	0,00	1.000,00	0,00		0,00	0,00
9.	usluga promidžbe	10.600,00	12.000,00	11.500,00		108,49	95,83
10.	troškovi za rad po ugovoru o djelu	5.606,98	5.305,27	5.305,27		94,62	100,00
11.	leasing (financijski) za službeno vozilo	25.960,49	26.000,00	25.930,10		99,88	99,73
12.	usluge obrazovanja, tečajevi	0,00	2.300,00	2.300,00		0,00	100,00

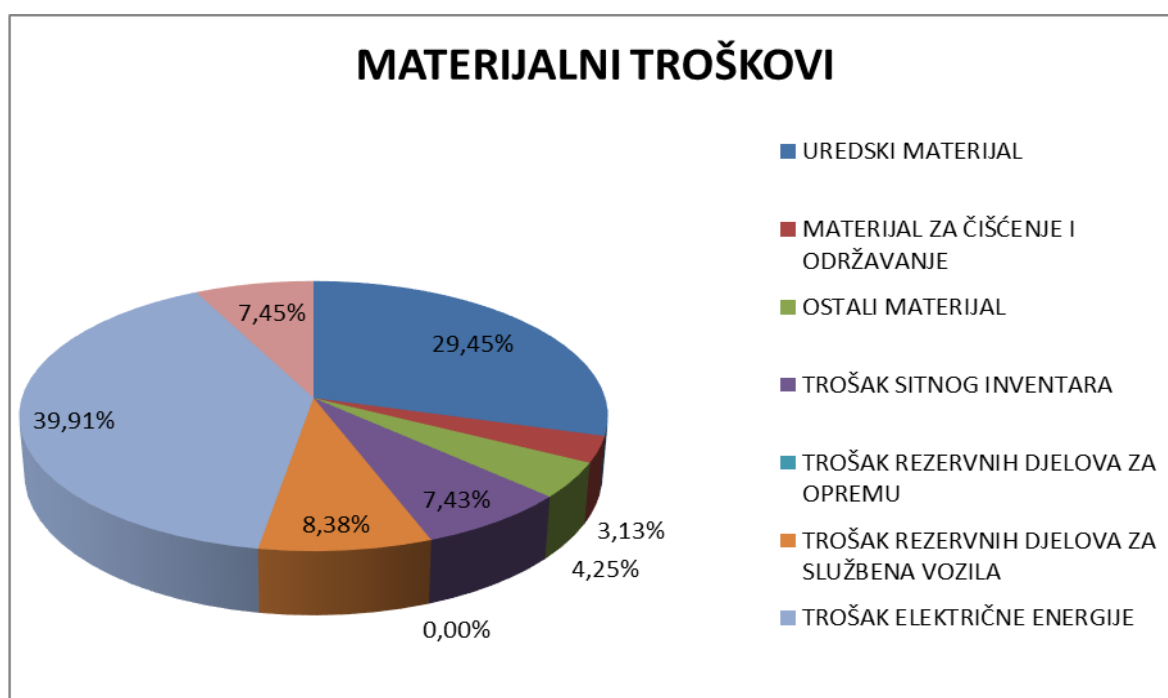
13.	intelektualne usluge (konzultantske, odvjetničke, usluge sudskog vještaka i sl.)	44.745,00	3.000,00	5.910,00		13,21	197,00
14.	odvoz smeća, utrošak vode, komunalna naknada	7.273,80	7.500,00	7.386,85		101,55	98,49
15.	hotelske usluge	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
16.	trošak autoputa, tunelarine...	4.000,00	5.500,00	4.000,00		100,00	72,73
17.	ostale usluge	240,00	500,00	0,00		0,00	0,00
TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE		992.694,47	1.040.489,98	1.019.080,54	66,13%	102,66	97,94
TROŠAK OTPREMNE RADI ODLASKA U MIROVINU		0,00	49.510,02	49.510,02	3,21%	0,00	100,00
AMORTIZACIJA		22.983,21	15.000,00	13.236,21	0,86%	57,59	88,24
OSTALI TROŠKOVI (1-10)		131.878,79	128.800,00	118.506,38	7,69%	89,86	92,01
1.	Naknada izdataka za zaposlene	67.998,00	73.000,00	65.178,55		95,85	89,29
	a) Dnevnice i ostali troškovi na službenom putu	650,00	2.000,00	2.150,55		330,85	107,53
	b) Prijevoz na posao i sa posla	24.148,00	24.000,00	23.428,00		97,02	97,62
	c) Prigodne godišnje nagrade	33.700,00	35.000,00	29.600,00		87,83	84,57
	d) jubilarne nagrade/otpremna	9.500,00	12.000,00	10.000,00		105,26	83,33
2.	Reprezentacija	2.758,69	2.500,00	4.928,41		178,65	197,14
3.	Premija osiguranja	18.795,92	16.000,00	12.419,67		66,08	77,62
4.	Naknade za platni promet	13.421,85	16.000,00	14.184,60		105,68	88,65
5.	Članarine, doprinosi i slična davanja	5.371,44	5.000,00	5.144,51		95,78	102,89
6.	Porezi koji ne ovise o dobitku	3.034,04	3.800,00	2.904,00		95,71	76,42
7.	Sudske pristojbe i biljezi	3.085,00	2.500,00	2.500,00		81,04	100,00

8.	Stručna literatura	1.148,67	1.500,00	1.148,67		100,00	76,58
9.	Troškovi sistematskog pregleda	4.800,00	0,00	450,00		9,38	0,00
10.	Troškovi licenciranja, certificiranja	10.965,18	8.500,00	9.647,97		87,99	113,51
11.	Sponzorstva	500,00	0,00	0,00		0,00	0,00
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE		11.648,72	0,00	0,00		0,00%	0,00
REZERVIRANJA		0,00	0,00	0,00		0,00%	0,00
OSTALI POSLOVNI RASHODI		384,00	500,00	384,00		0,02%	76,80
UKUPNO POSLOVNI RASHODI		1.516.183,27	1.577.205,23	1.540.994,64		100,00%	101,64



Analizom ostvarenih poslovnih rashoda u 2021. godini najveći udio otpada na troškove za osoblje – plaće (69,36%). Oni obuhvaćaju neto plaće radnika, poreze, te doprinose iz i na plaću. Isti su veći u odnosu na ostvarene iz 2020. godine za 2,66 % odnosno 75.896,09 kn. Razlog povećanju je odlazak djelatnice u mirovinu te isplate oporezive otpremnine u visini u ukupnom iznosu od 49.510,02 kn temeljem pravilnika o radu TD Labin stan-a d.o.o.

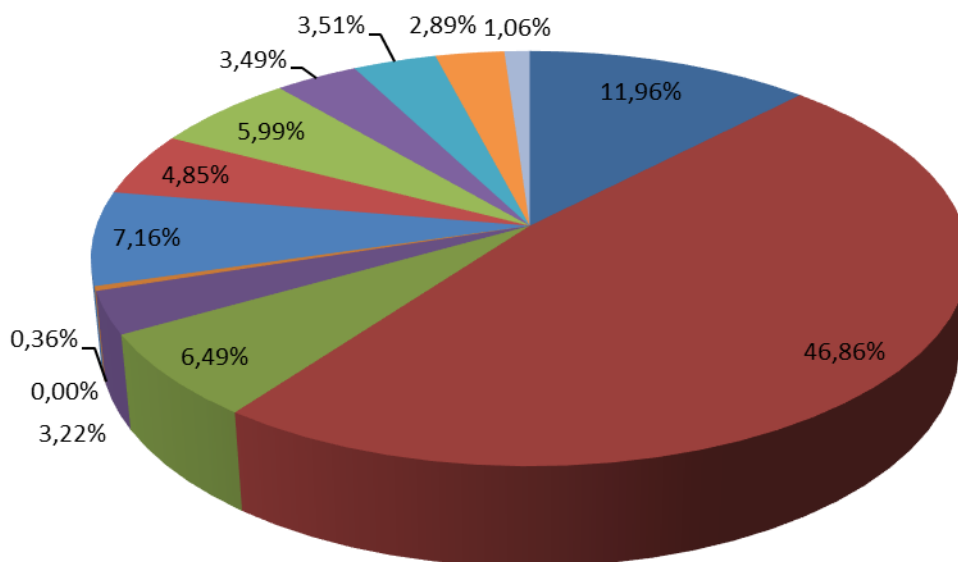
Materijalni troškovi (materijal i ostali vanjski troškovi) čine 22,08% ostvarenih poslovnih rashoda. Manji su u odnosu na ostvarene za 2020. godinu za 4,58%. U strukturi materijala najviši udio otpada na uredski materijal (29,45%) i trošak električne energije (39,91%).



U strukturi ostalih vanjskih troškova u iznosu od 264.620,34 kn najviši udio otpada na usluge tekućeg održavanja u iznosu od 137.130,05 kn (51,82%). Veći su za 2,14% u odnosu na ostvarene iz 2020. godine. Usluge tekućeg održavanja čine troškovi održavanja računalnih sustava i programske podrške.

OSTALI VANJSKI TROŠKOVI

- USLUGE TELEFONA, POŠTARINE, RTV PRISTOJBE, E-FINA
- USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA
- NAJAMNINA
- USLUGA ODRŽAVANJA WEB STRANICA
- USLUGA ODRŽAVANJA SLUŽBENIH VOZILA
- USLUGA REGISTRACIJE SLUŽBENOG VOZILA
- USLUGA PROMIDŽBE
- TROŠKOVI ZA RAD PO UGOVORU O DJELU
- FINANCIJSKI LEASING ZA SLUŽBENO VOZILO
- USLUGE OBRAZOVANJA, TEČAJEVI
- INTELEKTUALNE USLUGE
- ODVOZ SMEĆA, UTROŠAK VODE, KOMUNALNA NAKNADA
- TROŠAK AUTOPUT, TUNELARINE



Troškovi za rad po ugovoru o djelu u 2021. godini iznose 5.305,27 kn kn. Troškove ugovora o djelu odnosi se na dostavu uplatnica za stambenu pričuvu umjesto slanja uplatnica 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 2021. godini na razini su ostvarenih iz 2020. godine.

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

Financijske rashode (AOP 165) društvo je u 2021. godini ostvarilo u iznosu od 115,98 kuna. Iste prikazujemo kako slijedi:

Opis	2020	Struktura	2021	Struktura	Indeks
Rashodi od kamata	115,98	100,00%	115,98	0,00%	64,86%
Rashodi po osnovi tečajnih razlika	0,00	0,00%	62,83	0,00%	35,14%
ostali nespomenuti financijski rashodi	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Ukupno	115,98	100,00%	178,81	0,00%	100,00%

Bilješka broj 15 – Dobit razdoblja - Rezultat poslovanja financijske 2021. godine (AOP 183)

Ostvarena dobit kao razlika prihoda i rashoda za 2021. godinu prije oporezivanja iznosi 10.193,31 kn i neznatno je manja u odnosu na ostvarenu u prethodnoj 2020. godini. Nakon oporezivanja neto dobit poduzeća iznosi 7.155,85 kn.

OPIS	OSTVARENJE 2020.	PLAN 2021.	OSTVARENJE 2021.	INDEKS	INDEKS
				OSTVARENJE 2021/ PLAN 2021	OSTVARENJE 2021/2020
PRIHODI	<i>1.527.828,10 kn</i>	<i>1.594.890,00 kn</i>	<i>1.555.353,19 kn</i>	0,98	1,02
TROŠKOVI	<i>1.516.299,25 kn</i>	<i>1.577.305,23 kn</i>	<i>1.545.159,88 kn</i>	0,98	1,02
REZULTAT PRIJE OPOREZIVANJA	11.528,85 kn	17.584,77 kn	10.193,31 kn	0,58	0,88
<i>porez na dobit</i>	<i>5.138,85 kn</i>		<i>3.037,46 kn</i>		
NETO DOBIT	6.390,00 kn		7.155,85 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 01.01.2021 – 31.12.2021. 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 2021. godine bilo je:

SVEGA	POVRŠINA U m2 2020	POVRŠINA U m2 2021	Indeks
Ugovorno upravljanje	241.950,55	245.010,44	98,75
Prinudno upravljanje	2.269,19	1.983,57	114,40
Ukupno	244.219,74	246.994,01	98,88

Upisani podaci Društva U Trgovačkom Društvu u Pazinu, važeći na dan 31.12.2021.godine glasi : Član Uprave : Dolores Sorić , direktor

Članovi skupštine društva :

- ▶ Dorijan Rajković, predsjednik
- ▶ Elvino Kršulja, član , zamjenik predsjednika
- ▶ Dorino Rajković, član
- ▶ Alenka Verbanac, 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 2020.	Broj radnika 2021.
SSS	2	1
VŠS	1	1
VSS	5	5
Ukupno	8	7

Društvo je poslovnu godinu započelo sa 8 djelatnika(uključujući i direktora tvrtke) a poslovnu godinu završilo sa 7 djelatnika zbog odlaska jedne djelatnice u starosnu mirovinu.

Djelatnost Društva po vrstama aktivnostima

Osmovna 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.

Temeljem navedenog Zakon o vlasništvu Upravitelj ima u odnosu na stanare ulogu nalogoprimca te sve poslove obavlja temeljem odluka stanara potpisanih od strane 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 trenutno 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 . Zadržavanje visine pričuve na visini od 1,53 m² onemogućava kvalitetno održavanje zajedničkih elemenata zgrada te je Upravitelju često zbog nedostatka novaca na žiro-računu zgrade teško organizirati otklanjanje nedostataka na zgradama a pri svakom većem popravku zgrada potrebno je dogovoriti sa suvlasnicima izvore financiranja popravaka.

Tijekom 2021. 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 2021. godine za svaku zgradu odrađen je Plan Upravljanja za 2022. 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.

Izvešća 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 приходima 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 2022. godinu gdje su se procijenili potrebni Prihodi i Rashodi za 2022. 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.

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 nenađeni slični popravci.

U toku 2021. Godine organizirali smo više od 650 sitnih popravaka. Pod organizacijom tih poslova podrazumjeva se pronalazak izvođača radova kada se iz poziva može detektirati vrsta popravka ili odlazak na zgradu , provjera kvara poziv adekvatnog izvođača radova te po dovršetku radova kontrola radova nakon ispostavljenog računa , ovjera računa i plaćanje izvođaču radova.

Tijekom 2021. godine bilo je izuzetno teško za određenu vrstu poslova pronaći promptno izvođača radova zbog izuzetno puno poslova u građevinskoj operativi pa su izvođačima radovi naši mali popravci po zgradama postali nezanimljivi te su naši suvlasnici ponekad nezadovoljni brzinom otklanjanja kvarova .

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).

Rekonstrukcije krovova

Iako je 2021. godina započela kao pandemijska godina ,kao nastavak 2020. godine u kojoj se nije previše velikih radova odradilo po zgradama, za 2021. godinu možemo konstatirati da su se naši suvlasnici „probudili“ i počeli ponovo razmišljati o nužnosti održavnja svojih zgrada. Negdje u drugom kvartalu 2021. počeli smo zaprimati odluke stanara za veće , kompletne rekonstrukcije krovova te smo u 2021. godini izvršili

- 10 popravaka krovova
- Pripremili realizaciju za 13 krovova

Rekonstrukcija fasada

Iako se naši suvlasnici rijetko odlučuju na sanaciju fasade bez sufinansiranja u 2021. godini započeli smo jednu pravu energetska obnovu fasade, jedan ulaz zgrade sa 5 ulaza . Izuzetno velika investicija koja obuhvaća obnovu fasade sa toplinskom izolacijom, obnovu krova te djelomična zamjena stolarija. Izvori financiranja su sredstva pričuve, osobna sredstva suvlasnika te kreditna sredstva .

Osim pripreme i početka radovava na ovoj fasadi u 2021. godini pripremili smo i obnovu još jedne stambeno poslovne zgrade u Rapcu čija realizacija bi trebala krenuti početkom 2022. te projektnu dokumentaciju za još dvije poslovne zgrade u Labinu.

Rekonstrukcija dimnjaka

S obzirom da je mnogo zgrada dobilo negativne nalaze dimnjačarske službe u toku 2021. godini.

Izvršili smo 6 rekonstrukcija dimnjaka i pripremili 9 rekonstrukcija dimnjaka.

Poslovi organizacije rekonstrukcije dimnjaka obuhvaćaju nabavu za projektiranje rekonstrukcije dimnjaka, ugovaranje projektiranja, nabava za izvođenje radova rekonstrukcije dimnjaka, ugovaranje radova, nabava i ugovaranje nadzora rekonstrukcije, praćenje radova te dogovaranje sa suvlasnicima izvore financiranja rekonstrukcije. Rekonstrukcije dimnjaka se uglavnom financiraju iz sredstava pričuve, osobnim sredstvima suvlasnika a ponekad i kreditnim sredstvima.

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 179 šteta, od čega je naplaćeno sveukupno 207.196,26 kn.

Dimnjačarska služba

Tijekom 2021. 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 „KOVACIĆ”, 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 održavanje vatrogasnih aparata odradujemo u dva navrata vodeći računa o propisanim rokovima. Godišnje se servisira oko 900 vatrogasnih aparata.

Deratizacija i dezinfekcija

Deratizacija i dezinfekcija zajedničkih prostorija (podrumi , tavani , 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 2021. godini pokrenuto je 40 ovrhe.

Kod naplate potraživanja posebnu pozornost treba posvetiti zgradama koje su zadužene zbog odrađivanja većih poslova po zgradama jer se anuitet kredita mora redovito servisirati. Ovdje bih naglasila kako se analizom zgrada koje su odradile energetska obnovu uz sufinanciranje a drugi dio kreditnim sredstvima pojavljuje određeni broj suvlasnika (ne veliki broj) koji ne podmiruje svoje obveze redovito pa nam određene zgrade dolaze u situaciju da nisu u mogućnosti vraćati kreditne obveze ili ne preostaje sredstava za određene nužne radove po zgradama. U više navrata pomagali smo takve zgrade pozajmicom Labin stana dok se ovrhom ne namire sredstva . Upravo iz tog razloga u narednim razdobljima odrađivat ćemo analize naplate pričuve prije ugovaranja većih radova po zgradama i dogovarati sa suvlasnicima što ako se dogodi situacija da jedan ili više suvlasnika neredovito plaća svoje obveze po zaduženoj pričuvi.

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 2021. 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 takvu vrstu poslova U 2021. godini 44 zgrada koristila je usluge organizacije čišćenja zajedničkih prostorija (stubišta).

Valja naglasiti da se broj zgrada koje koriste ovu uslugu sve više povećava a organizacija ovih poslova uključuje prikupljanje ponuda , ugovaranje poslova čišćenja , praćenje izvršenja radova

te plaćanje ispostavljenih računa. Napominjem da se čišćenje ne plaća iz sredstava pričuve koja proizlaze iz cijene minimalne pričuve već se iznos minimalne pričuve povećava za troškove čišćenja.

Energetska obnova višestambenih zgrada

Energetska obnova višestambenih zgrada obilježila je rad naše tvrtke u periodu od 2014. pa sve do 2019. godine kada je dovršena obnova svih zgrada koje su sufinanciranje ostvarile 2016. godine. Od te davne 2016. godine nije bilo Javnog Poziva iako je on svake godine najavljuvan no još se nije dogodio. Temeljem dostupnih informacija Javni poziv se planira za 2. kvartal 2022. godine a najavljena alokacija je 300 miliona kuna što je izuzetno malo s obzirom da se procjenjuje da se na razini Hrvatske od 2016. godine do danas pripremilo oko 1.200 projekata EO VŠZ.

S obzirom da su se dobra iskustva iz obnovljenih zgrada usmenim putem prenosila u neobnovljive zgrade u Labin stanu se od 2016. godine pripremilo negdje oko 65 projekata koji čekaju Javni poziv. Labin stan će u okviru svojih mogućnosti učiniti sve da sve pripremljene zgrade aplicira na Javni poziv .

Krajem godine donesen je Nacrt programa EO višestambenih zgrada za period 2021 -2030. što znači da će se Javni pozivi odrađivati tijekom narednih godina pa vjerujemo da će svi naši zainteresirani sugrađani ostvariti pravo na sufinanciranje.

Osim ovog Nacrta donesen je i Nacrt Programa EO zgrada koje predstavljaju kulturno dobro te se očekuje i taj Javni Poziv kada će mogućnost sufinanciranja moći ostvariti i naše zgrade u starogradskoj jezgri kao i zgrade u naselju Raša.

Uz ove Nacrt donesen je i Nacrt Programa za ublažavanje energetske siromaštva koji bi trebao saživjeti u ovom periodu sufinanciranja 2021. -2030. te bi i naše obitelji koje budu zadovoljavale propisane kriterije i po toj osnovi mogle ostvariti određena sufinanciranja prilikom obnove svojih zgrada .

Energetska Obnova obiteljskih kuća

U 2021. ponovo je objavljen Javni poziv za energetske obnovu obiteljskih kuća te smo mi opet ponudili usluge pripreme dokumentacije i prijave našim sugrađanima. Punomoć za prijavu dalo nam je 18 naših sugrađana i svih 18 prijava je putem „najbržeg prsta“ zaprimljeno na obradu .

Još uvijek je u tijeku obrada prijava pa nemamo povratne informacije o broju pozitivno odrađenih prijava no s obzirom na redne brojeve prijava vjerujemo da će većina prijavljenih ostvariti pravo na sufinanciranje.

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
- FB – profil
- Popratni dopisi suvlasnicima
- Neposredna komunikacija – sastanci suvlasnika
- Neposredna komunikacija –komunikacija 1 na 1

U 2021. godini krenuli smo sa novim vidom komunikacije sa suvlasnicima a to je putem društve mreže Facebook što će još jedan korak ka kvalitetnijoj i široj komunikaciji sa suvlasnicima kao i još jednoj mogućnosti prezentacije naših usluga .

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.

Zaključak

Poduzeće Labin stan i u 2021. godini ostvarilo je stabilno poslovanje . Ostvareni prihodi i rashodi tvrtke u skladu su sa planiranim veličinama te poduzeće i dalje posluje sa minimalnom dobiti. Analizirajući aktivnosti odnosno djelatnost kojom se poduzeće bavi možemo konstatirati kako osim nužnih , malih popravaka po zgradi koje se svakodnevno odrađuju u 2021. godini ponovo se osijeća povratak većih zahvata po zgradama kao i u godinama prije početka pandemije corona virusom . Upravo nam taj pozitivan pokazatelj ulijeva nadu da ćemo sa obnovom zgrada nastaviti u 2022. godini a najavljeni Javni pozivi za sufinanciranje energetske obnove zgrade biti će još veći poticaj suvlasnicima da se lakše odluče na cjelovite obnove svojih zgrada.