



Izvješće o poslovanju poduzeća Labin stan d.o.o. za 2022. godinu

Datum: 17. travnja 2023.

Klasa: 110-01/23-2/01

Urbroj: 04-23-3

SADRŽAJ

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ	Strana 2
1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2022.	Strana 3
2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMIJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA	Strana 3
3. BILANCA NA DAN 31.12.2022. GODINE	Strana 7
4. RAČUN DOBITI I GUBITKA	Strana 12
IZVJEŠĆE O STANJU DRUŠTVA	Strana 21
1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU	Strana 22
2. UNUTRAŠNJA ORGANIZACIJA DRUŠTVA I STRUKTURA RADNE SNAGE	Strana 23
3. DJELATNOST DRUŠTVA PO VRSTAMA AKTIVNOSTIMA	Strana 24
4. ZAKLJUČAK	Strana 33

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2022. 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 2022. 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 31.12.2022. GODINE

BILANCA (stanje na dan 31. 12.)			
Redni broj	Naziv pozicije	2021.	2022.
	AKTIVA		
1.	A. POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
2.	B. DUGOTRAJNA IMOVINA (stalna sredstva) (red.br.3+4+5+6)	71.157	167.928
3.	I. Nematerijalna imovina	6.875	52.585
4.	II. Materijalna imovina	64.282	96.951
5.	III. Financijska imovina	0	18.392
6.	IV. Potraživanja	0	0
7.	C. KRATKOTRAJNA IMOVINA (obrtna sredstva) (red. br. 8+9+10+11)	359.508	370.377
8.	I. Zalihe	3.598	3.598
9.	II. Potraživanja	293.423	165.069
10.	III. Financijska imovina	57.559	61.890
11.	IV. Novac na računu i u blagajni	4.928	139.820
12.	D. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA	3.279	6.349
13.	E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA		
14.	F. UKUPNA AKTIVA (red. br. 1+2+7+12+13)	433.944	544.654
15.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		
	PASIVA		
16.	A. KAPITAL I REZERVE (red.br. 17+18+19+20+21-22+23-24)	262.385	271.968
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	222.455	229.611
22.	b) Preneseni gubitak		
23.	VI. a) Dobitak tekuće godine	7.156	9.583
24.	b) Gubitak tekuće godine		
25.	B. DUGOROČNA REZERVIRANJA ZA RIZIKE I TROŠKOVE		
26.	C. DUGOROČNE OBVEZE		
27.	D. KRATKOROČNE OBVEZE	171.559	272.686
28.	E. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		
29.	F. UKUPNA PASIVA (red. br. 16+25+26+27+28)	433.944	544.654
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 :

KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 037)

Bilješka br. 3 – Zalihe (AOP 038)

Prikazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>2021</u> HRK	<u>2022</u> HRK
- sirovine i materijal	3.597,85	3.597,85
- nedovršena proizvodnja		
- gotovi proizvodi		
- trgovačka roga		
-sitni inventar		
Ukupno	3.597,85	3.597,85

Bilješka broj 4 – Potraživanja (AOP 046)

Iskazana svota u bilanci za tekuću godinu od 165.069,56 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	2021	2022
	HRK	HRK
Potraživanja od povezanih društava		
Potraživanja od kupaca	288.230,04	163.112,36
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika		
Potraživanja od države i državnih institucija	5.192,99	1.957,20
Ostala potraživanja		
Ispravak vrijednosti potraživanja		
Ukupno	293.423,03	165.069,56

Ova potraživanja biti će naplaćena tijekom 2023. godine.

Bilješka broj 5 - Kratkotrajna financijska imovina (AOP 053)

U Bilanci pod financijskom imovinom iskazani su dani kratkoročni krediti u iznosu od 61.890,02 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>31.12.2021</u> HRK	<u>31.12.2022</u> HRK
- kunski račun	4.793,92	139.819,79
- blagajna	134,43	0,00
- devizni račun		
Ukupno	4.928,35	139.819,79

Društvo ima otvorene žiro račune i to kod OTP Banke - IBAN HR9224070001148022497 i Privredne banke Zagreb - IBAN HR1423400091110371878.

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

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja iznose 6.348,77 kn. Uključuju predumove za usluge koje će se razgraničiti tijekom 2023. 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 2022. godine nije bio promjena, rezerve iz dobiti na dan 31.12.2022. godine iznose 12.773,77 kn.

Bilješka broj 10 - Zadržana dobit (AOP 083)

Dobit iz 2021. godine u iznosu od 7.155,85 kn prenesena je u zadržanu tako da u 2022. godine zadržana dobit iznosi 229.610,82 kn.

Bilješka broj 11 - Dobit tekuće godine (AOP 087)

Dobit u 2022. godini nakon oporezivanja ostvaren je u iznosu od 9.582,54 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>2021</u> HRK	<u>2022</u> HRK
Obveze prema povezanim poduzetnicima	0,00	0,00
Obveze prema bankama	0,00	0,00
Obveze prema dobavljačima	52.962,04	166.901,54
Obveze prema fizičkim osobama s osnove ugovora o djelu	0,00	0,00
Obveze prema zaposlenima	58.407,66	54.503,58
Obveze za poreze i doprinose i slična davanja	60.189,86	51.279,50
Ostale kratkoročne obveze	0,00	0,00
Ukupno	171.559,56	272.684,62

BILJEŠKE UZ RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2022. GODINU

Bilješka broj 13 - UKUPNI PRIHODI ZA 2022. GODINU (AOP 179)

Ukupni prihodi u 2022. godini ostvareni su u visini od 1.690.256,40 kn. Veći su u odnosu na ostvarene prihode za 2021. godinu za 134.903,21 kn.

Opis	2021	Struktura	2022	Struktura	Indeks
Poslovni prihodi	1.552.460,50	99,81%	1.662.489,57	98,36%	107,09
Financijski prihodi	54,06	0,00%	52,74	0,00%	97,56
Izvanredni-ostali prihodi	2.838,63	0,18%	27.714,09	1,64%	0,00
Ukupno	1.555.353,19	100,00%	1.690.256,40	100,00%	108,67

U ukupnoj strukturi prihoda - **poslovni prihodi** čine 98,36 %, odnosno za 7,09% veći su u odnosu na ostvarene iz 2021. godine. Poslovni prihodi prikazani su na slijedeći način:

OPIS	Ostvarenje 2021.	Struktura %	Plan 2022.	Ostvarenje 2022. u kunama	Ostvarenje 2022. u eurima	Struktura %	Indeks ostvarenje 2022/2021	Indeks ostvarenje 2022/plan 2022
Prihodi od usluga upravljanja	1.210.951,82	78,00%	1.282.400,00	1.278.978,78	169.749,66	76,93%	105,62	99,73
Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima	132.971,03	8,57%	210.000,00	187.479,56	24.882,81	11,28%	140,99	89,28
Prihodi od uspostave zgrade u ZK	42.738,22	2,75%	80.000,00	80.607,71	10.698,48	4,85%	188,61	100,76
Prihodi po cjeniku	27.455,47	1,77%	22.000,00	25.988,59	3.449,28	1,56%	94,66	118,13
Prihodi od servisiranja kredita	36.159,77	2,33%	33.000,00	32.944,58	4.372,50	1,98%	91,11	99,83
Prihodi za materijalne troškove od zgrada	49.160,99	3,17%	40.000,00	37.138,07	4.929,07	2,23%	75,54	92,85
Prihodi od pripreme ovrhe	6.790,00	0,44%	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Iznada nagodbi za osiguravajuće društvo	11.950,00	0,77%	6.400,00	6.200,00	822,88	0,37%	51,88	96,88
Prihodi od prealživanja biljega i troškova geodetske uprave	5.123,20	0,33%	1.000,00	192,28	25,52	0,01%	3,75	19,23
Marketinški prihodi	29.160,00	1,88%	13.000,00	12.960,00	1.720,09	0,78%	44,44	99,69
Ukupno	1.552.460,50	100,00%	1.687.800,00	1.662.489,57	220.650,28	100,00%	107,09	98,50

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 1.278.978,78 kn i čine 76,93% ukupnih poslovnih prihoda. Veći su za 68.026,96 kn u odnosu na ostvarene za 2021. godinu. Razlog toga povećanje je cijene naknade upravitelja sa danom 01.07.2022 na 0,43 kn/m² + PDV, te povećanje kvadrata na upravljanju za 2.399,24 m².

Prihodi od usluga u 2022. godini koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima veći su za 54.508,53 kn što u postotku iznosi 40,99%., a čine 11,28% ukupnih poslovnih prihoda.

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. Najveći udio otpada na konzalting usluge prilikom prijave višestambenih zgrada na Javni poziv za sufinanciranje energetske obnove u iznosu od 103.907,56 kn. Na Javni poziv prijavili smo 22 zgrade .

Prihodi od poslova upisa zgrade u zemljišne knjige ostvareni su u iznosu od 80.607,71 kn i veći su za 37.869,49 kn na ostvarene u 2021. godinu, te čine 4,85 % ukupnih prihoda.

Prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u iznosu od 25.988,59 kn i na razini su ostvarenih iz 2021. godine, a čine 1,56% 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 2022. godini prihodi za materijalne troškove od zgrada iznose 37.138,07 kn.

Ostvareni prihodi od izrade nagodbi za osiguravajuće društvo iznose 6.200,00 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 2022. godini iznose 192,28 kn.

Treću skupinu čine marketinški prihodi zainteresiranih dobavljača usluga i materijala koji putem WEB stranice Labin stana promoviraju svoju djelatnost. Za 2022. godinu oni iznose 12.960,00 kn.

Financijske prihode (AOP 154) prikazujemo na sljedeći način:

Opis	2021	Struktura	2022	Struktura	Indeks
Prihodi od kamata	54,06	100,00%	52,74	100,00%	97,56
Ukupno	54,06	100,00%	52,74	100,00%	97,56

Prihodi od kamata iznose 52,74 kuna i neznatno su veći su u odnosu na prethodnu godinu.

Izvanredni ostali prihodi u iznosu od 27.714,09 kn su prihodi od subvencija ostvarenih putem računa za električnu energiju.

Bilješka broj 14 - UKUPNI RASHODI ZA 2022. GODINU (AOP 178)

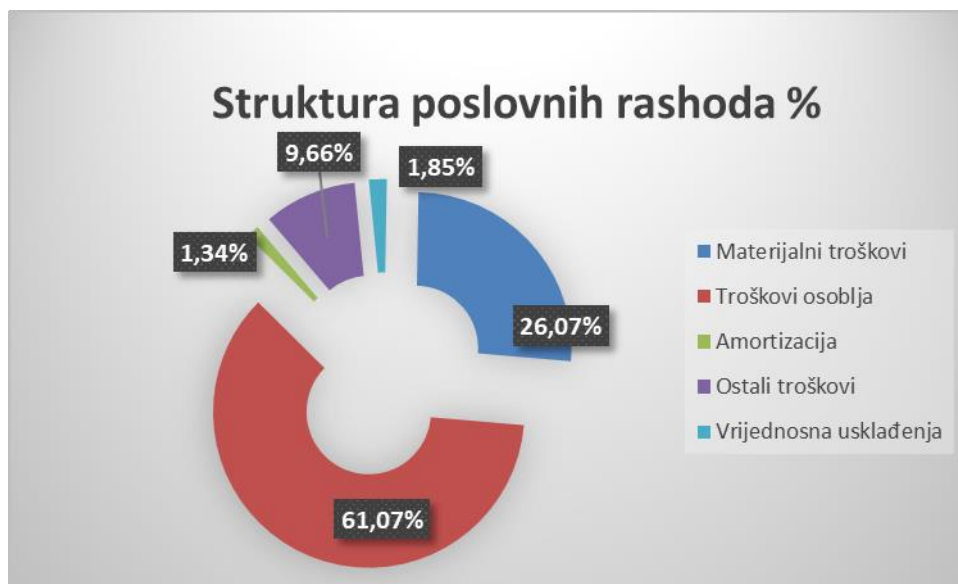
Prikazujemo ih na sljedeći način:

Opis	2021	Struktura	2022	Struktura	Indeks
Poslovni rashodi	1.540.994,64	99,73%	1.673.630,68	100,00%	109
Financijski rashodi	62,83	0,00%	76,02	0,00%	121
Izvanredni-ostali rashodi	4.102,41	0,27%	0,00	0,00%	0
Ukupno	1.545.159,88	100,00%	1.673.706,70	100,00%	108

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

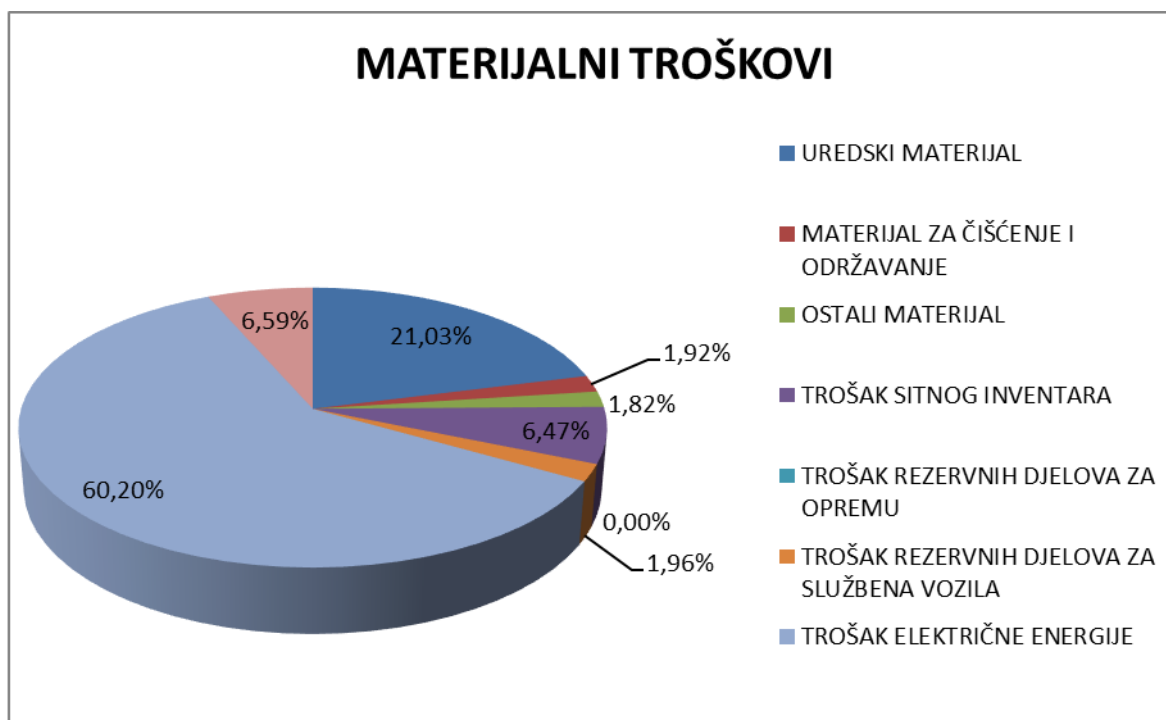
red. broj	OPIS	Ostvarenje 2021.	Plan 2022.	Ostvarenje 2022 (u kunama)	Ostvarenje 2022 (u eurima)	Struktura %	Indeks ostvarenje 2022/2021	Indeks ostvarenje 2022/plan 2022
MATERIJALNI TROŠKOVI (I+II)		340.277,49	425.799,96	436.283,81	57.904,81	26,07%	128,21	102,46
I Materijalni troškovi (1-8)		75.657,15	90.200,00	109.632,64	14.550,75		144,91	121,54
1.	uredski materijal	22.284,32	23.000,00	23.058,96	3.060,45		103,48	100,26
2.	materijal za čišćenje i održavanje	2.369,37	2.000,00	2.103,60	279,20		88,78	105,18
3.	ostali materijal	3.214,10	3.000,00	1.991,30	264,29		61,96	66,38
4.	trošak sitnog inventar	5.619,20	5.000,00	7.097,68	942,02		126,31	141,95
5.	trošak rezervnih djelova za opremu	0,00	3.700,00	0,00	0,00		0,00	0,00
6.	trošak rezervnih djelova za službena vozila	6.337,91	2.500,00	2.153,30	285,79		33,97	86,13
7.	trošak električne energije	30.196,29	42.000,00	65.998,87	8.759,56		218,57	157,14
8.	trošak benzina za službena vozila	5.635,96	9.000,00	7.228,93	959,44		128,26	80,32
II Ostali vanjski troškovi (1-16)		264.620,34	335.599,96	326.651,17	43.354,06		123,44	97,33
1.	usluge telefona, poštarina, RTV pristojbe, e-Fina	31.657,29	35.000,00	30.234,20	4.012,77		95,50	86,38
2.	grafičke usluge tiska i uveza	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
3.	usluge tekućeg održavanja	137.130,05	162.000,00	161.595,43	21.447,40		117,84	99,75
4.	usluga najamnine	18.099,96	18.099,96	18.099,96	2.402,28		100,00	100,00
5.	usluga održavanja službenih vozila	1.415,15	2.500,00	731,25	97,05		51,67	0,00
6.	usluga održavanja WEB stranice	12.000,00	20.000,00	12.000,00	1.592,67		100,00	60,00
7.	usluga registracije službenih vozila	1.985,67	1.500,00	1.495,85	198,53		75,33	99,72
8.	usluga zaštite od požara	0,00	1.000,00	0,00	0,00		0,00	0,00
9.	usluga promidžbe	11.500,00	12.000,00	26.820,00	3.559,63		233,22	223,50
10.	troškovi za rad po ugovoru o djelu	5.305,27	27.000,00	26.310,78	3.492,04		495,94	97,45
11.	leasing (financijski) za službeno vozilo	25.930,10	24.000,00	23.988,57	3.183,83		92,51	99,95
12.	usluge obrazovanja, tečajevi	2.300,00	4.500,00	6.785,00	900,52		0,00	150,78
13.	intelektualne usluge (konzultantske, odvjetničke, usluge sudskog vještaka i sl.)	5.910,00	10.000,00	6.413,24	851,18		108,52	64,13
14.	odvoz smeća, utrošak vode, komunalna naknada	7.386,85	8.000,00	7.936,89	1.053,41		107,45	99,21
15.	hotelske usluge	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
16.	trošak autoputa, tunelarine...	4.000,00	6.000,00	4.000,00	530,89		100,00	66,67
17.	ostale usluge	0,00	4.000,00	240,00	31,85		0,00	0,00

TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE		1.019.080,54	1.030.000,00	1.021.795,94	135.615,63	61,05%	100,27	99,20
TROŠAK OTPREMNINE RADI ODLASKA U MIROVINU		49.510,02	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
AMORTIZACIJA		13.236,21	25.000,00	22.482,72	2.983,97	1,34%	169,86	89,93
OSTALI TROŠKOVI (1-10)		118.506,38	161.800,00	161.643,37	21.453,76	9,66%	136,40	99,90
1.	Naknada izdataka za zaposlene	65.178,55	96.000,00	93.918,67	12.465,15		144,09	97,83
	a) Dnevnice i ostali troškovi na službenom putu	2.150,55	2.000,00	2.176,00	288,80		101,18	108,80
	b) Prijevoz na posao i sa posla	23.428,00	20.000,00	21.196,00	2.813,19		90,47	105,98
	c) Naknada za topli obrok	0,00	42.000,00	37.546,67	4.983,30			
	c) Prigodne godišnje nagrade	29.600,00	25.500,00	27.000,00	3.583,52		91,22	105,88
	d) jubilarne nagrade/otpremnina	10.000,00	6.500,00	6.000,00	796,34		60,00	92,31
2.	Reprezentacija	4.928,41	5.000,00	10.435,76	1.385,06		211,75	208,72
3.	Premija osiguranja	12.419,67	16.500,00	15.960,91	2.118,38		128,51	96,73
4.	Naknade za platni promet	14.184,60	16.000,00	16.418,17	2.179,07		115,75	102,61
5.	Članarine, doprinosi i slična davanja	5.144,51	5.000,00	4.802,19	637,36		93,35	96,04
6.	Porezi koji ne ovise o dobitku	2.904,00	3.800,00	3.074,31	408,03		105,86	80,90
7.	Sudske pristojbe i biljezi	2.500,00	1.000,00	0,00	0,00		0,00	0,00
8.	Stručna literatura	1.148,67	1.500,00	1.148,67	152,45		100,00	76,58
9.	Troškovi sistematskog pregleda	450,00	0,00	40,00	5,31		8,89	0,00
10.	Troškovi licenciranja, certificiranja	9.647,97	12.000,00	10.844,69	1.439,34		112,40	90,37
11.	Sponzorstva	0,00	5.000,00	5.000,00	663,61		0,00	0,00
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE		0,00	30.000,00	31.024,84	4.117,70	1,85%	0,00	0,00
REZERVIRANJA		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
OSTALI POSLOVNI RASHODI		384,00	500,00	400,00	53,09	0,02%	0,00	80,00
UKUPNO POSLOVNI RASHODI		1.540.994,64	1.673.099,96	1.673.630,68	222.128,96	100,00%	108,61	100,03



Analizom ostvarenih poslovnih rashoda u 2022. godini najveći udio otpada na troškove za osoblje – plaće (61,05%). Oni obuhvaćaju neto plaće radnika, poreze, te doprinose iz i na plaću. Isti su neznatno veći u odnosu na ostvarene iz 2021. godine. Razlog povećanju je odlazak djelatnice u mirovinu te isplata oporezive otpremnine u visini u ukupnom iznosu od 49.510,02 kn temeljem pravilnika o radu TD Labin stan-a d.o.o.

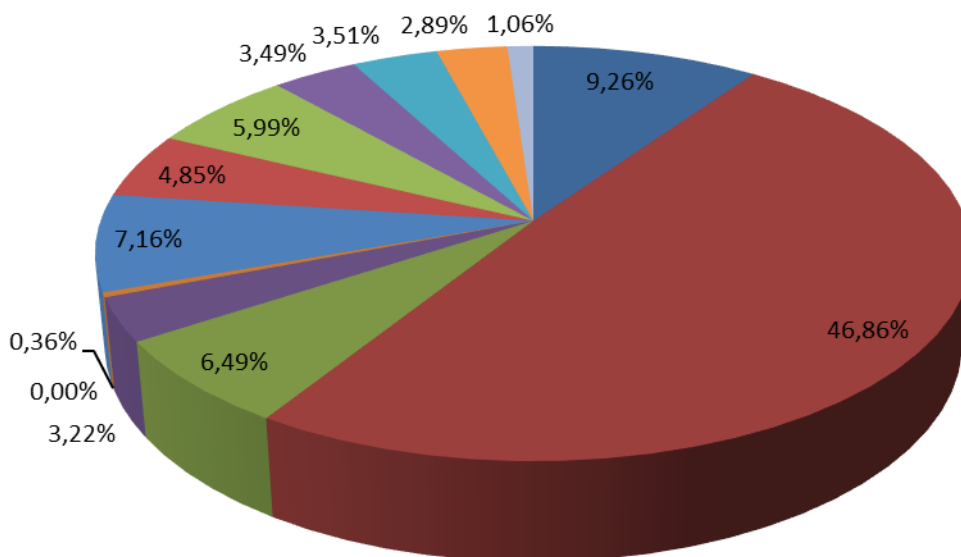
Materijalni troškovi (materijal i ostali vanjski troškovi) čine 26,07% ostvarenih poslovnih rashoda. Veći su u odnosu na ostvarene za 2021. godinu za 28,21%. U strukturi materijala najviši udio otpada na trošak električne struje (60,20%) i trošak uredskog materijala (21,03%).



U strukturi ostalih vanjskih troškova u iznosu od 326.651,17 kn najviši udio otpada na usluge tekućeg održavanja u iznosu od 161.595,43 kn (49,47%). Veći su za 17,84% u odnosu na ostvarene iz 2021. 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 2022. godini iznose 26.310,78 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. U 2022. godini preko ugovora o djelu zaposlena je čistačica koja čisti prostorije Labin stan-a.

Troškovi leasinga za služeno vozilo u 2022. godini na razini su ostvarenih iz 2021. godine. Usluge promidbe u 2023. godini iznose 26.820,00 kn. Veći su za ostvarene u 2021. godini za 15.320,00 kn a razlog tome je izrada novog loga tvrtke , facebook stranice, njezino održavanje i ažuriranja.

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

Financijske rashode (AOP 167) društvo je u 2022. godini ostvarilo u iznosu od 76,02 kuna. Iste prikazujemo kako slijedi:

OPIS	2021	Struktura	2022	struktura	Indeks
	HRK		HRK		
Rashodi od kamata	115,98	64,86	76,02	100	65,55
Rashodi po osnovi tečajnih razlika	62,83	35,14	0,00	0	0
Ukupno	178,81	100,00	76,02	100	42,51

Bilješka broj 15 – Dobit razdoblja - Rezultat poslovanja financijske 2022. godine (AOP 183)

Ostvarena dobit kao razlika prihoda i rashoda za 2022. godinu prije oporezivanja iznosi 16.549,70 kn i veća je u odnosu na ostvarenu u prethodnoj 2021. godini. Nakon oporezivanja neto dobit poduzeća iznosi 9.822,76 kn.

FINANCIJSKI REZULTAT	OSTVARENJE 2021	PLAN 2022	OSTVARENJE 2022 (u kunama)	OSTVARENJE 2022 (u eurima)
PRIHODI	1.555.353,19	1.689.350,00	1.690.256,40	224.335,58
RASHODI	1.545.159,88	1.673.199,96	1.673.706,70	222.139,05
RAZLIKA	10.193,31	16.150,04	16.549,70	2.196,53
porez na dobit	3.037,46		6.726,94	892,82
FINANCIJSKI REZULTAT NAKON OPOREZIVANJA	7.155,85		9.822,76	1.303,71

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 2022. godine bilo je:

SVEGA	POVRŠINA U	POVRŠINA U	Indeks
	m2 2021	m2 2022	
Ugovorno upravljanje	245.010,44	246.482,39	100,60
Prinudno upravljanje	1.983,47	1.983,47	100,00
Ukupno	246.993,91	248.465,86	100,60

Upisani podaci Društva U Trgovačkom Društvu u Pazinu, važeći na dan 31.12.2022.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 31.12.2022 godine bilo je zaposleno 5 djelatnika i jedan Član uprave.

1) STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2021.	Broj radnika 2022.
SSS	1	1
VŠS	1	1
VSS	5	4
Ukupno	7	6

Društvo je poslovnu godinu započelo sa 7 djelatnika (uključujući i direktora tvrtke) a poslovnu godinu završilo sa 6 djelatnika zbog smrti djelatnika a nije se zaposlio novi djelatnik.

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. U pripremi je Zakon o Upravljanju višestambenim zgradama koji bi trebao temeljitije regulirati djelatnost upravljanja, obveze i prava suvlasnika višestambenih zgrada, obveze i prava Upravitelja kao i način reguliranja visine minimalne pričuve dostatne za funkcionalno održavanje višestambenih zgrada. Najave su da bi spomenuti Zakon trebao saživjeti od 01.01.2024. što bi predstavljalo korak naprijed ka uređenijem načinu upravljanja višestambenim zgradama. Temeljem navedenog Zakon o vlasništvu je i dalje osnova za reguliranje djelatnosti upravljanja iz kojeg proizlazi uloga Upravitelja kao 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 (0,20 eura) po m², i nije se mijenjala od uspostave upravljanja kao djelatnosti. Tadašnja ali i 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 ili 451,26 eura/m² stana.

Etalonska vrijednost građenja trenutno iznosi 6.000,00 kn ili 796,33 eura , što znači da bi minimalna pričuva trebala iznositi 3,24 kn/m² ili 0,43 eura/m², iako temeljem čl. 13. Međuvlasničkog ugovora Upravitelj može povećati pričuvu na 3,24 kn/m² ili 0,43 eura/m², suvlasnicima je ostavljena mogućnost da sami određuje visinu pričuve . Zadržavanje visine pričuve na visini od 1,53 kn/m²(0,20 eura/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 2022. 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 2022. godine za svaku zgradu odrađen je Plan Upravljanja za 2023. 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 pričuva se povećava .

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 приходима 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 putem naše WEB stranice poslovanje svoje zgrade prate na dnevnoj razini pa će s vremenom nestati i potreba dostavljanja Izvješća u papirnatom obliku. Iako stalno potičemo suvlasnike na praćenje poslovanja putem WEB – izvješća u praksi stalno nailazimo na one koji još ne raspolažu tom informacijom i ne koriste WEB – servis pa je i dalje potrebno educirati suvlasnike na koji način mogu brže i lakše odlučivati u upravljanju zgradom koja je u njihovom suvlasništvu.

Uz dostavu Izvješća o poslovanju za prethodnu godinu , za svaku zgradu odradio se je i plan Upravljanja za 2023. godinu gdje su se procijenili potrebni Приходи i Rashodi za 2023. godinu te pojedinim zgradama ukazala potreba povećanja pričuve radi

podmirivanja nužnih rashoda za funkcioniranje zgrade. Predstavници su dužni održati sastanak stanara te zajedno sa suvlasnicima donijeti Odluku o prihvaćanju ili neprihvatanju 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 parafona , popravci dovodnih i odvodnih cijevi, popravci na zajedničkim električnim instalacijama i ostali navedeni slični popravci.

U toku 2022. Godine organizirali smo oko 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.

U toku 2022. suočavali smo se sa teškoćama u realizaciji sitnih popravaka po zgradama radi nedostatka izvođača koji su bili voljni odrađivati te poslove. Posebice se osjeća nedostatak izvođača na vodoinstalaterskim poslovima , odštropavanju odvodnih instalacija kao i ostalim malim građevinskim popravcima po zgradama a razlog je velika zaposlenost građevinskog sektora kojem u ovom trenutku nisu zanimljivi mali popravci po višestambenim zgradama.

Hitnoće i dalje uspijevamo rješavati na dnevnoj razini ali za ostale popravke potrebno je čekati izvođača što izaziva negodovanje kod suvlasnika ali i oni zajedno sa nama moraju sagledati situaciju na tržištu i prihvatiti novonastalu situaciju.

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

U 2022. godini nastavljen je trend obnove krovova .

Izvršili smo

- 14 popravaka krovova
- Pripremili realizaciju za 5 krovova

Većina od tih krovova obnovljena je u naselju Vinež , gdje se mijenjao azbestni pokrov pa smo sve te zgrade prijavili na Javni poziv Grada Labina kojim se sufinancira zbrinjavanje azbestnog otpada.

Rekonstrukcija fasada

Iako se naši suvlasnici rijetko odlučuju na sanaciju fasade bez sufinanciranja u 2022. godini započeli pripremu i izvođenje energetske obnove fasade u naselju Vinež . Izuzetno vrijedna investicija koja obuhvaća obnovu fasade sa toplinskom izolacijom te obnovu krova zgrade velike starosti što doprinosi sveobuhvatnom uređenju naselja Vinež koje mještani popularno zovu „Nove kući“. Izvori financiranja su sredstva pričuve, osobna sredstva suvlasnika te kreditna sredstva .

Osim pripreme i početka radovava na ovoj fasadi u 2022. godini pripremili smo i obnovu još jedne poslovne zgrade u Labinu čija realizacija bi trebala krenuti u 2023. ukoliko suvlasnici donesu odluku o realizaciji projekta.

Rekonstrukcija dimnjaka

S obzirom da je mnogo zgrada dobilo negativne nalaze dimnjačarske službe u toku 2022. godini nastavlja se sa intenzivnijom obnovom dimnjaka .

Izvršili smo 10 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.

Sanacija temelja

Tijekom 2022. godine od strane suvlasnika koji žive u naselju „Nove Zgrade“ dobili smo puno pritužbi na problem slijegavanja zgrada/temelja radi čega se po zidovima zgrada pojavljuju pukotine koje su tijekom godina postale sve veće i predstavljaju veliki problem življenja u zgradama sa tim problemima. Sa tim problemom susrećemo se već dugi niz godina. Već 2005. godine izvršili smo sanaciju dviju zgrada. Radi se o sanaciji temelja podbetoniranjem ili mikro pilotima ovisno o stanju svake pojedine zgrade. Kako bismo pomogli suvlasnicima tih zgrada organizirali smo radionicu za suvlasnike ugroženih zgrada na koju smo pozvali djelatnike tvrtke „Taus“ d.o.o. iz Zagreba koja je specijalizirana za geo tehnička istraživanja i ima reference u obnovi zgrada sa sličnim ili jednakim problemima. Oni su suvlasnicima održali prezentaciju u kojima su predstavljeni svi načini sanacije postojećih temelja , no za pravi odabir sanacije potrebno je odraditi Geomehanički elaborat kojim se utvrđuje struktura tla na kojem je zgrada građena kao i stanje postojećih temelja . Na temelju rezultata geotehničkih istraživanja svaka zgrada dobiva putokaz kako dalje sa obnovom zgrade.

Suvlasnici 4 zgrade dali su suglasnost za naručivanje geomehaničkih elaborata koje smo zaprimili početkom 2023. pa ćemo zajedno sa suvlasnicima u 2023. odrađivati daljnje radnje po zgradama.

Valja naglasiti da se radi o velikim problemima u spomenutom naselju , može se reći da je analizom utvrđeno da velika većina ima ili će u budućnosti imati problem sanacije temelja što dodatno otežava obnovu zgrada starih oko 70 godina.

S obzirom da najnoviji Nacionalni program energetske obnove obuhvaća i sveobuhvatnu obnovu u kojoj se sufinanciraju i građevinski radovi koji predstavljaju protupotresne elemente poticati ćemo suvlasnike najugroženijih zgrada da pripreme potrebnu dokumentaciju kako bismo ih mogli aplicirati na slijedeće Javne pozive jer bi sa sufinanciranjem financijski lakše obnovili zgrade.

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.

Dimnjačarska služba

Tijekom 2022. 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 održavanje 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 , tavani , drvarnice) obavlja se jednom godišnje .

Naplata potraživanja po računima pričuve

Analizom naplate pričuve možemo konstatirati da oko 75% suvlasnika uredno i redovito uplaćuje pričuvu. Društvo dva puta godišnje dostavlja obavijesti o nepodmirenim potraživanjima suvlasnicima koji duguju. U situacijama kada nam se suvlasnici obrate i zbog osobnih problema nisu u mogućnosti jednokratno uplatiti dug potpisuje se Nagodba

o obročnom plaćanja duga a prema suvlasnicima koji nisu spremni na dogovor i odbijaju platiti pokreće se ovršni postupak .

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 energetske 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 2022. godini povezano je 25 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 2022. godini 51 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

Nakon dugih 6 godina 1. aprila 2022. godine objavljen je Javni poziv za energetska obnovu višestambenih zgrada. Na raspolaganju bila je alokacija u iznosu od 300.000 000 kuna (39.816.842,50 eura) .

Temeljem informacija o broju pripremljenih projekata energetske obnove višestambenih zgrada (1.500 projekata) već pri objavi Javnog Poziva bilo je jasno da će mali broj zgrada ostvariti pravo na sufinanciranje . Od strane Ministarstva graditeljstva bila je procjena da će sufinanciranje ostvariti oko 100 zgrada na razini Hrvatske.

S obzirom da smo u trenutku objave imali pripremljenih oko 65 projekata obavili smo razgovor sa svim predstavnicima suvlasnika pripremljenih zgrada i objasnili im da je prolaz na Javnom pozivu upitan i da suvlasnici moraju odlučiti da li žele aplicirati svoju zgradu na takav Javni poziv jer svaka prijava za zgradu predstavlja određeni trošak. Na javni poziv sukladno odlukama aplicirali smo 22 zgrade. Način prijave bio je putem „najbržeg prsta“ .Sve naše prijave zaprimljene su u prvoj sekundi no ni jedna zgrada do današnjeg dana nije ostvarila pravo na sufinanciranje.Labin stan će u okviru svojih mogućnosti učiniti sve da sve pripremljene zgrade aplicira na neki od slijedećih Javnih poziva koji se očekuje u rujnu 2023. godine.

Energetska obnova obiteljskih kuća

U 2022. godini zaprimili smo informacije da je 16 naših sugrađana , vlasnika obiteljskih kuća , ostvarilo pravo na sufinanciranje od prijavljenih 18 prijavljenih u rujnu 2021.

U rujnu 2022. godine objavljen je Javni poziv za sufinanciranje obnovljivih izvora energije za obiteljske kuće na koji smo aplicirali 3 prijave. Do sada nemamo povratne informacije o ostvarivanju prava na sufinanciranje.

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 2022. godini koristili smo sve vidove komunikacije a najbolji vidovi komunikacije su ipak neposredni kontakti sa suvlasnicima.

Rad na komunikaciji , te edukacija suvlasnika u domeni krizne komunikacije jedan je od temeljnih uvijeta kvalitetnog rada Upravitelja.

Digitalizacija poslovanja

Labin stan je tvrtka koja se prilagođava novim trendovima poslovanja te svojim suvlasnicima nudi nove vidove suradnje a jedan od njih otvorili smo u toku 2022. godine. Suvlasnicima smo omogućili dostavu uplatnica za plaćanje pričuve putem email-a. Svim suvlasnicima dostavili smo Obrazac kojim nam daju privolu za dostavu uplatnica putem e-maila. Do kraja 2022. tek oko 200-tinjak suvlasnika dalo nam je privolu no očekujemo rast broja suvlasnika koji će koristiti ovaj novi digitalni servis.

Tvrtka je krajem 2022. godine započela sa digitalizacijom uredskog poslovanja tako da od 01.01.2023. sva ulazna i izlazna pošta čuva se u digitalnom obliku.

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 , organizacija izdavanja uporabnih dozvola za višestambene zgrade kao i ostali poslovi po nalogu suvlasnika.

Zaključak

Poduzeće Labin stan i u 2022. godini nastavlja trend stabilnog poslovanja. Organizacija rada u kojoj je svaki djelatnik , bez obzira na svoju stručnu spremu i radno mjesto koje pokriva , educiran riješiti poslove hitne naravi po zgradama nužno je donijelo novu kvalitetu u odnosima Upravitelj - suvlasnik. Kvalitetna komunikacija sa suvlasnicima , transparentno poslovanje višestambenih zgrada , održavanje zgrada u funkcionalnom stanju , poticanje suvlasnika na energetska obnova koja donosi benefit suvlasnicima temeljne su vrijednosti koje određuju kvalitetnog Upravitelja. Labin stan je tvrtka koja ne radi puno na promociji svojih usluga na područja izvan Labina , jer tvrtka je osnovana sa ciljem kvalitetnog održavanja višestambenih zgrada na području Grada Labina , na upravljanje u 2023. godini zaprimljeno je novih 2399 m² od čega većinu sa područja Općine Kršan.

Ostvareni prihodi i rashodi tvrtke u skladu su sa planiranim veličinama te poduzeće i dalje posluje sa minimalnom dobiti. Poduzeće stalno osigurava likvidno poslovanje , podmiruje svoje obveze u rokovima i sukladno navedenom stabilno posluje.