



LABIN STAN d.o.o.
Društvo za upravljanje nekretninama

IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA

2012. GODINU

PRIPREMILA: DOLORES SORIĆ DIPL OEC. ČLAN UPRAVE

ODOBRIO: DORINO RAJKOVIĆ PREDSEDNIK SKUPŠTINE DRUŠTVA

Labin, travanj 13.

SADRŽAJ

I. OSNOVNA DJELATNOST

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 1. UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA | STR. 3 |
| 2. STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH | STR. 6 |

II. POKAZATELJI FINACIJSKOG POSLOVANJA

- | | |
|-------------------------------|---------|
| 1. OSTVARENJE UKUPNIH PRIHODA | STR. 8 |
| 2. OSTVARENJE UKUPNIH RASHODA | STR. 11 |
| 3. OSTVARENA DOBIT | STR. 13 |
| 4. POTRAŽIVANJA I OBVEZE | STR. 14 |

I. UVOD - OSNOVNA DJELATNOST

1. UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

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

Poslovnu 2012. godinu poduzeće je završilo sa dobiti u iznosu od 6.447,21 kn, koja je manja od ostvarene dobiti u 2011. godini.

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

Poduzeće postoji od 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. Sam početak uvođenja upravljanja bio je težak. Suvlasnici su teško prihvaćali svoju novu ulogu vlasnika kojom su preko noći postali obvezni održavati zgradu u funkcionalnom i graditeljskom stanju.

Na upravitelje se gledalo kao na nužno zlo koje im predstavlja financijski teret, a ničemu im ne koristi. No analizirajući period od samog osnivanja poduzeća pa do danas poduzeće je opravdalo svoje osnivanje. Poduzeće ima na upravljanju cjelokupni stambeni fond Grada Labina i Općine Raša. Princip upravljanja je ugovorni, a ne prinudni iako je Labin stan i dalje prinudni upravitelj za Grad Labin i Općinu Raša.

Pod upravljanjem Labin stan-a d.o.o na kraju 2012. godine bilo je:

| SVEGA | POVRŠINA U m2 | | Indeks |
|----------------------|---------------|------------|--------|
| | 2011 | 2012 | |
| Ugovorno upravljanje | 227.538,77 | 228.841,97 | 100,57 |
| Prinudno upravljanje | 4.480,04 | 4.194,42 | 93,62 |
| Ukupno | 232.018,81 | 233.036,39 | 100,44 |

Iz gornje tabele vidljivo je da je na upravljanju na kraju 2012. godine bilo nešto više zgrada na upravljanju. Razlog tome je što smo tijekom 2012. godine na upravljanje dobili par apartmanskih zgrada u privatnom vlasništvu sa područja Rapca.

Labin stan u pravnom položaju ima položaj nalogoprimca, tj. poduzima poslove koje mu suvlasnici nalože svojim odlukama. Analizirajući što je učinjeno tijekom godina poslovanja zaključak je da je učinjeno puno. Svake godine putem Labin stana kao upravitelja zgrade na zahtjev suvlasnika sanira se desetak krovova, a posljednjih godina raste interes za sanacijom fasada, pa se tako tijekom 2012 godine odradilo 5 fasada.

Iz svega navedenog može se zaključiti da između djelatnika Labin stan-a i suvlasnika postoji jedna zdrava i zrela komunikacija, čiji rezultat su obnovljene zgrade u Gradu na zadovoljstvo suvlasnika, ali i lokalne zajednice.

Cilj poduzeća je nastaviti raditi i dalje na isti način.

Labin stan d.o.o. nema mogućnosti povećanja obima svoji usluga kroz povećanje kvadrata na upravljanju, jer znamo da na području koje pokrивamo nema neke veće stambene izgradnje. Radi toga poduzeće mora biti usmjereno na poboljšanje kvalitete svojih usluga na način da suvlasnicima proširi usluge izvan redovnog održavanja, ali uvijek sa ciljem kvalitetnijeg održavanja zgrada. Svoje mogućnosti vidimo upravo u tome da suvlasnicima ponudimo bolje modele financiranja obnove stambenih zgrada, posebice one koje potiču energetska učinkovitost.

Svjedoci smo inicijative vlade RH kojom se potiče obnova javnih zgrada u RH, a najavljeno je da će do jeseni biti predstavljen i program za obnovu i energetska certifikaciju zgrada u privatnom vlasništvu, gdje vidimo šansu da svojim suvlasnicima ponudimo jeftiniji model obnove fasada

Kako bi se što bolje shvatila uloga Upravitelja potrebno je pojasniti koje poslove Upravitelj je dužan obaviti u okviru redovnog upravljanja temeljem Ugovora o upravljanju potpisanog sa suvlasnicima stambenih zgrada.

U okviru redovnog upravljanja Upravitelj je dužan da u ime i za račun suvlasnika obaviti slijedeće poslove:

- otvori zajednički žiro-račun nekretnine u svrhu polaganja pričuve,
- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen Međuvlasničkim ugovorom), u skladu sa čl. 4. Uredbe o održavanju zgrada ("Narodne novine" br.64/97.),
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavi zapisnik,
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- raspolože sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve),
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika,
- pokreće postupak podizanja kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika, čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje samostalne prostorije u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke suvlasnika čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz redovnog upravljanja,
- suvlasnici ovlašćuju ovlaštene osobe Upravitelja na raspolaganje sredstvima na računu pričuve (potpisivanje naloga) uz korištenje žiga Upravitelja i suglasnost predstavnika na dokumentu koji prethodi računu,
- predlaže kućni red, u dogovoru sa suvlasnicima.

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja Upravitelj je dužan na kraju svake poslovne godine dostaviti predstavniku suvlasnika Izješćaj o poslovanju sa svim prihodima i rashodima po vrstama, a koji je predstavnik suvlasnika dužan prezentirati ostalim suvlasnicima na sastanku suvlasnika. Pored dostave izješćaja 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.

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 2012. godini prijavljeno je 407 šteta, od čega je naplaćeno 589.293,30 kn.

Osim navedenih poslova Upravitelj je u okviru redovnih poslova dužan obaviti sve poslove hitne naravi kao i sve poslove koji proizlaze temeljem Zakona o zaštiti od požara (organizacija dimnjačarske službe , servis vatrogasnih aparata uz obavezu kontrole vatrogasnih aparata svaka tri mjeseca te vođenja evidencijskog zapisnika o navedenim kontrolama , organizacija atestiranja gromobranskih instalacija za zgrade koje imaju ugrađen gromobran u razmacima predviđenim zakonom te u slučaju da je atest negativan Upravitelj je suvlasnicima dužan dostaviti prijedlog sanacije istog , atestiranje hidrantskih mreža za one zgrade koje posjeduju istu te dovesti je u stanje ispravnosti ukoliko se na njoj uoče nedostaci) , obaviti deratizaciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija Zgrada (podrumi , drvarnice , tavanski prostori).

U svezi sa poslovima zaštite od požara Upravitelj je dužan imenovati odgovornu osobu za zaštitu od požara što će se vrlo skoro i učiniti. Ta osoba mora biti osposobljena na način kako to propisuje Zakon i pravilnik zaštite od požara.

Temeljem čl. 4 Ugovora o upravljanju Upravitelj će na zahtjev uz pristanak većine obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada Upravitelju. Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

Upravitelj obavlja i poslove koji prelaze okvire redovnog upravljanja, a tu ubrajamo poslove koji se na zgradama javljaju u većim vremenskim razmacima kao što su veće sanacije krovova, fasada, zamjena dotrajalih ograda gdje se nagrada upravitelju za obavljene usluge regulira anexom ugovora o upravljanju temeljem odluka suvlasnika a naplaćuju prema važećem cjeniku Upravitelja .

Prilikom realizacije većih sanacija na zgradama koje se javljaju u većim vremenskim razmacima treba naglasiti da inicijativa uvijek dolazi od samih suvlasnika koji putem svog predstavnika suvlasnika ispune zahtjev za željenom vrstom sanacije (krov, fasada i sl.) Na zahtjevu specificiraju izvođače od kojih žele prikupiti ponude za izvođenje radova, te se pristupi izradi troškovnika i prikupljanju ponuda u zatvorenim kovertama. Ponude otvara predstavnik suvlasnika o čemu se sačinjava zapisnik o otvaranju ponuda. Ponude se računski pregledaju te prezentiraju suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika. Ukoliko suvlasnici zatraže prezentaciju ponuda prisustvuju i djelatnici Labin stan-a. Ugovaranju radova pristupa se kada se upravitelju dostavi odluka potpisana od većine suvlasnika (prema suvlasničkim udjelima). Treba naglasiti kako su mnogo puta

želje suvlasnika daleko veće od mogućnosti pa dosta pripremljene dokumentacije za sanacije završi nerealizirano u arhivi zgrada i čeka neka bolja vremena.

U poslove koje prelaze okvir redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama što će se regulirati anexamom Ugovora o upravljanju.

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

Iako sada etalonska vrijednost iznosi 6.000,00 kn, što znači da bi minimalna pričuva trebala iznositi 3,24 kn/m², a iako temeljem čl. 13 Međuvlasničkog ugovora Upravitelj može povećati pričuvu na 3,24 kn/m², suvlasnicima je ostavljena mogućnost da sami određuje visinu pričuve koja je potrebna za održavanje što ponekad negativno utječe na mogućnost održavanja jer suvlasnici nisu skloni podizanju cijene pričuve.

Upravo radi toga u Labin stan-u je u tijeku analiza poslovanja svih zgrada, te se početkom godine izrađuju planovi upravljanja gdje se sa predstavnicima suvlasnika analiziraju potrebe zgrada u narednom periodu, ali i obveze iz prethodnih razdoblja, te se tamo gdje je potrebno predlaže korekcija visine pričuve. Planovi upravljanja usvajaju se na sastancima suvlasnika.

Iz svega gore navedenog nameće se zaključak da je iz postojeće tj. uplaćene redovne pričuve vrlo teško organizirati kvalitetno održavanje stambenih zgrada. No unatoč niskoj cijeni redovne pričuve sam pogled na Grad Labin govori o tome da je ipak tijekom godina u Labinu obnovljeno izuzetno puno krovova, a u posljednje vrijeme i fasada. Analizirajući broj obnovljenih fasada i broj stanovnika proizlazi zaključak da u toj kategoriji gradova Gradu Labinu pripada prvo mjesto.

Upravo tu činjenicu treba zahvaliti našim sugrađanima – vlasnicima stanova koji posjeduju zavidnu odgovornost prema održavanju zgrada, te zajedno sa nama planiraju obnovu zgrada posebice fasada. Sa suvlasnicima zgrada u protekloj godini održano je bezbroj sastanaka na kojima su djelatnici Labin stan-a prezentirali prednosti i koristi od obnove fasada posebice ako se planira obnova energetske učinkovite fasade. rezultat takvog rada i suradnje sa suvlasnicima je obnova fasade na adresi Prilaz Kikova 2-8. To je prva stambena zgrada u Labinu, a i u Istri gdje je odrađen energetska pregled, prva zgrada koja je prijavljena EIB-u za dobivanje poticaja, tj. darovnice, prva zgrada koja ima energetska certifikat i na kraju prva stambena zgrada koja je darovnicu dobila u iznosu od 8.782,00 EUR.

na isti način pripremljene su još dvije zgrade čija je obnova fasada dovršena, a od Europske investicijske banke odobren im je poticaj kako slijedi:

- Prilaz Kršin 3 6.207 EUR
- Karla Kranjca 33 3.995 EUR

Treba još i dodati kako sve zgrade koje dobivaju poticaj EIB-a na ime uštede energije više od 30% dobivaju i nižu kamatnu stopu za 0,5% po posebnom modelu kreditiranja PBZ d.d.

sa istim modelom obnove fasada nastavlja se dalje pa je sada za još 5 zgrada odrađen energetska pregled, te su još dvije zgrade kandidirane za poticaj EIB-a.

U 2012. godini nastavili smo sa sređivanjem zemljišnoknjižnog stanja za zgrade na upravljanju: u 2012. godini u ime suvlasnika zgrada podnijeli smo još 5 zahtjeva za određivanjem građevinske čestice (tzv. "nužna okućnica") – radi se o zgradama gdje zahtjevi nisu bili podneseni i zgradama gdje su zahtjevi bili odbijeni.

Nadalje, sukladno Rješenjima o nužnoj okućnici, naručeni su brojni geodetski elaborate (geodetski snimci, elaborate za uspostavu zgrada u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama, parcelacijski elaborati. Po sprovođenju navedenih elaborata u katastru zemljišta, nastavljamo sa postupcima uknjižbe za te zgrade.

Vežano za postupke uknjižbe u zemljišne knjige, protekle je godine predano i konačno riješeno 27 prijedloga za uknjižbu.

Tijekom 2012. godine započeli smo ideju o redizajniranju Web stranice koja se može pratiti na adresi <http://www.labinstan.hr>.

Nova Web stranica redizajnirana je na način da suvlasnicima stambenih zgrada pruži sve potrebne informacije o upravljanju i održavanju nekretnina, te o svim novostima vezanim uz upravljanje nekretninama.

Želja nam je da naša Web stranica bude korisna kako za suvlasnike stambenih zgrada tako i za dobavljače materijala i usluga vezanih uz upravljanje i održavanje nekretnina.

Stoga smo na našoj Web stranici posebnim priložima obradili sve teme za koje mislimo da su korisne naše suvlasnike kao što su zamjene fasada stambenih zgrada, teme o energetske učinkovitosti, osiguranju zgrada, kreditiranju većih građevinskih zahvata na zgradama i slično.

Također smo i dobavljačima materijala i usluga ostavili mogućnost reklamiranja na našim stranicama.

ISO 9001 je međunarodna norma koja definira zahtjeve koje organizacija mora ispunjavati kako bi mogla obavljati svoju djelatnost u skladu sa zahtjevima kupaca i relevantnim propisima. Primjenjiva je na sve vrste organizacija: profitne i neprofitne, proizvodne i uslužne, male i velike.

Tijekom 2012. godine i poduzeće Labin stan d.o.o. opredijelio se za sustav upravljanja kvalitetom koji nas obvezuje na utemeljenje naših poslovnih procesa i usluga na načelima kvalitete, čime se ujedno opredjeljujemo i usmjeravamo ka podizanju zadovoljstva naših korisnika usluga (suvlasnika stambenih zgrada) ispunjavanjem njihovih zahtjeva, obvezujemo se na ispunjavanje zahtjeva zakonske regulative i zahtjeva naših vlasnika (Grad Labin) . Uslugu poslovne implementacije izvršilo je poduzeće DLS iz Rijeke. Sam postupak i implement ISO certifikata dovršiti će se u 2013. godini.

Poslovnu 2012. godinu Labin stan d.o.o. okončao je sa pozitivnim poslovnim rezultatom. Ukupni prihodi ostvareni su u iznosu od 1.423.679,89 kn a rashodi u iznosu od 1.417.232,68, iz čega proizlazi zaključak da je poduzeće u 2012. godinu ostvarilo bruto dobit u iznosu od 6.447,21 kn.

Poduzeće nema problema sa likvidnošću i sve svoje kratkoročne obveze podmiruje iz naplaćenih potraživanja .

2. STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

| Stručna sprema | Broj radnika 2011. | Broj radnika 2012. |
|----------------|--------------------|--------------------|
| SSS | 4 | 4 |
| VŠS | 1 | 1 |
| VSS | 3 | 3 |
| Ukupno | 8 | 8 |

| SATI RADA | 2011 | 2012 | Indeks |
|--|--------------|--------------|--------|
| 1. UKUPNO PLAĆENI | 16698 | 16782 | 100,50 |
| a) Izvršeni redovni | 13784 | 13528 | 98,14 |
| b) Izvršeni prekovremeni | 106 | 78 | 73,58 |
| c) Neizvršeni ukupno | 2808 | 3176 | 113,11 |
| - godišnji odmori | 1904 | 1896 | 99,58 |
| - državni praznici | 512 | 704 | 137,50 |
| - plaćeni dopusti | 16 | 32 | |
| - bolovanja (na teret društva) | 376 | 544 | 144,68 |
| 2. SATI BOLOVANJA REFUNDIRANO OD HZZO | 48 | 24 | 50,00 |
| SVEUKUPNO 1. + 2. | 16746 | 16806 | 100,36 |

Analizom tablice može se zaključiti da su odrađeni sati u 2012. godini veći od ostvarenih u 2011. godini za 0,5%.

Izvršeni prekovremeni sati manji su u odnosu na prethodnu godinu.

Razlog tome je manji broj sastanaka sa suvlasnicima zgrada u večernjim satima, subotom i nedjeljom.

Povećan je broj sati bolovanja na teret poduzeća za 44,68%, dok je smanjen broj sati bolovanja na teret HZZO-a za 50%.

II. POKAZATELJI FINACIJSKOG POSLOVANJA

1. OSTVARENJE UKUPNIH PRIHODA

| PRIHODI | OSTVARENJE 2011 | PLAN 2012 | OSTVARENJE 2012 | INDEKS | INDEKS |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|
| | | | | POSLOVANJE 2012/ PLAN 2012 | OSTVARENJE 2012/2011 |
| PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA | 1.083.393,01 kn | 1.100.000,00 kn | 1.086.964,71 kn | 98,81 | 100,33 |
| PRIHODI OD PRIPREME OVRHA | 18.936,00 kn | 12.500,00 kn | 13.594,00 kn | 108,75 | 71,79 |
| IZRADA NAGODBI ZA OSIG. DRUŠTVO | 12.804,79 kn | 9.500,00 kn | 13.429,25 kn | 141,36 | 104,88 |
| PRIHODI ZA PODN.ZAHTJEVE ZA NUŽNE | 557,89 kn | 0,00 kn | 3.468,29 kn | | 621,68 |
| PRIHODI ZA MAT. TROŠ. OD ZGRADA | 17.529,97 kn | 20.000,00 kn | 19.885,92 kn | 99,43 | 113,44 |
| PRIHODI OD SERVISIRANJA KREDITA | 28.013,11 kn | 27.000,00 kn | 30.666,12 kn | 113,58 | 109,47 |
| PRIHODI OD FAKTURIRANIH OPOMENA | 19.764,22 kn | 15.000,00 kn | 12.384,00 kn | 82,56 | 62,66 |
| PRIHODI OD INŽENJERING USLUGA | 55.839,67 kn | 60.000,00 kn | 68.479,91 kn | 114,13 | 122,64 |
| PRIHODI OD USLUGA KUĆNOG MAJSTORA | 24.897,40 kn | 35.000,00 kn | 49.746,40 kn | 142,13 | 199,81 |
| PRIHODI OD USLUGA ČISTAČICA | 31.440,00 kn | 32.100,00 kn | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PRIHODI PO CJENIKU | 11.166,05 kn | 6.500,00 kn | 13.324,58 kn | 204,99 | 119,33 |
| PRIHODI OD POTRAŽ. OD ZAPOSLENIH | 1.528,71 kn | 1.500,00 kn | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA | 338,73 kn | 300,00 kn | 280,75 kn | 93,58 | 82,88 |
| PRIHODI OD NAPLATE ŠTETE OD OSIG.DRUŠTVA | 530,00 kn | 1.500,00 kn | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA | 6.990,00 kn | 10.000,00 kn | 7.925,00 kn | 79,25 | 113,38 |
| PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK | 70.168,56 kn | 105.000,00 kn | 79.549,14 kn | 75,76 | 113,37 |
| PRIHODI OD SPONZORSTAVA-SAVJETOVANJE UPRAVITELJA U RAPCU | 0,00 kn | 30.000,00 kn | 7.200,00 kn | 24,00 | |
| PRIHODI OD PREVALJIVANJA (UPIS U ZK) | 0,00 kn | 0,00 kn | 12.710,00 kn | | |
| OSTALI PRIHODI | | | 4.071,82 kn | | |
| PRIHODI OD DRŽAVNIH POTPORA | 19.380,03 kn | | 0,00 kn | | |
| | 1.403.278,14 kn | 1.465.900,00 kn | 1.423.679,89 kn | 97,12 | 101,45 |

Ostvareni ukupan prihod od 1.423.679,89 kn manji je u odnosu na planirani za 2,88% , te veći za 1,45% u odnosu na ostvareni prihod u 2011. godini, te se može zaključiti da je ostvarenje ukupnog prihoda u skladu sa zacrtanim planom. Analizom prihoda po vrstama, prihode možemo podijeliti na tri vrste prihoda.

U prvu grupu prihoda spadaju prihodi ostvareni od realiziranih usluga, a to su prihodi od usluga upravljanja, prihodi od usluga podnošenja zahtjeva za nužne okućnice, prihodi od servisiranja kredita, prihodi od inženjering usluga, prihodi od usluga kućnog majstora, te prihodi za ostale usluge koje se obavljaju za potrebe zgrada, a nisu ugovorene osnovnim ugovorom.

Najveći udio otpada na prihode za usluge upravljanja koje čine 76,35% ukupnih prihoda, a veći je za 0,33% od ostvarenog u 2011. godini, te nešto manji od planiranog u 2012. godini.

Prihodi od inženjering usluga u veći su i u odnosu na plan 2012. godine i na ostvarenje u 2011. godini.

To su prihodi koji se dodatno ugovaraju sa stambenim zgradama jer prelaze okvire redovnog upravljanja.

Prihodi od usluga servisiranja kredita bilježe porast od 9,47% u odnosu na ostvarene u 2011, te 13,58% u odnosu na planirane za 2012. godinu.

Prihodi od usluga za podnošenje zahtjeva za nužne okućnice su ostvareni u iznosu od 3.468,29 kn. Nisu planirani za 2012. godinu iz razloga što su ti poslovi okončani za 99% zgrada na upravljanju, a prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u

iznosu od 13.324,58 kn, a odnose se na usluge izrade nagodbi o obročnom plaćanju duga, izradi i plaćanju naknade predstavnicima prema ugovoru o djelu, naplati režijskih troškova i sl.

Prihodi od upisa u zemljišne knjige ostvareni su u iznosu od 79.549,14 kn i manji su od planiranih za 24,24% iz razloga što su predani prijedlozi za neke od većih zgrada koje iziskuju više vremena za obradu.

Također je u 2012. godini kroz postupak obnove zemljišne knjige sređeno zemljišno knjižno stanje za cijeli Stari Grad. Taj je posao obavljao Općinski sud u Labinu, no sudjelovali smo u postupku na način da smo prikupljali dokumentaciju, te sudjelovali na raspravama za sve zgrade (formiranje k.o. Labin Presika).

Tu treba naglasiti da se radi o opsežnom poslu, vrlo bitnom za suvlasnike stambenih zgrada kao i za Grad Labin odnosno Općine Raša i Kršan, koji uvelike ovisi i o spremnosti za suradnju od strane suvlasnika, kao i o suradnji sa katastrom, nadležnim upravnim tijelima te sudom, a sve vezano za pribavljanje potrebne dokumentacije.

Izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima početkom 2010.g. ovlaštene su upravitelji zgrada pokretati sve postupke pred tijelima državne uprave i sudovima, a sve u svrhu uknjižbe stanova i poslovnih prostora u zemljišne knjige. Dakle, intencija zakonodavca jest sređivanje nesređenog zemljišnog stanja od strane onih koji barataju sa najviše informacija o vlasnicima, dakle upravitelja zgrada.

Još 2006. i 2007. godine Labin stan d.o.o. je u ime suvlasnika zgrada koje ima na upravljanju pokrenuo postupke određivanja građevinskih čestica postojećim zgradama. Za najveći broj (više od 95 % zgrada) zaprimili smo pozitivna rješenja nadležnih upravnih tijela Grada Labina i Istarske županije. Po istim smo rješenjima naručivali (u ime suvlasnika) i tražene geodetske radove (posebne geodetske podloge i parcelacijske elaborate).

Na području Grada Labina, kao i Općine Raša i manjeg broja zgrada na području Općine Kršan kojima upravljamo, postoje i zgrade koje nisu uspostavljene u katastarskom operatu odnosno zemljišnim knjigama. Za gotovo sve takve zgrade naručeni su geodetski snimci. Nakon toga naručuju se i drugi potrebni geodetski elaborati. Radi se o dugotrajnim postupcima, koji uvelike ovise o financijskoj sposobnosti suvlasnika.

Činjenica je da cijeli postupak uknjižbe za suvlasnike predstavlja određeni trošak, ali isto tako u jednom vrlo pojednostavljenom postupku uz pomoć upravitelja rješavaju za sebe vitalno pitanje a to je uknjižba vlasništva nad svojim stanom nakon 15 godina od kupnje istog.

Prihodi od sponzorstava ostvareni su u iznosu od 7.200,00 kn a odnose se na sponzorstva koja su se realizirala prilikom organizacije savjetovanja upravitelja koje je održano u Rapcu, a poduzeće Labin stan je bio domaćin savjetovanja.

Savjetovanje je održano u razdoblju od 24. do 26. svibnja 2012. godine pod pokroviteljstvom Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Istarske županije i Grada Labina. Savjetovanju je prisustvovalo više od 200 sudionika.

U drugu grupu 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, a odnose na troškove kancelarijskog materijala (trošak papira, virmana, uplatnica i sl.), koji se po određenom ključu prevale na stambene zgrade. Osim troškova kancelarijskog materijala na pojedine zgrade prevladavaju se i troškovi za usluge čistačice, te troškovi biljega.

U grupu prihoda koji se naplaćuju direktno od pojedinih suvlasnika ubrajamo prihode od poslova pripreme dokumentacije za pokretanje ovršnog postupka, prihodi od fakturiranih opomena, te prihodi od izrade nagodbi za naknadu šteta od osiguravajućih društava. Ti prihodi ovise o postotku naplate potraživanja po pričuvi za stambene zgrade i svi bismo bili sretni kad bi ti ostvareni prihodi bili što manji, ali to je nemoguće. Naplata potraživanja je jedan od važnijih poslova Labin stan-a pa je priprema dokumentacije za pokretanje ovršnog postupka i praćenje ovršnog postupka vrlo zahtjevan i opsežan posao.

Tijekom 2012. godine došlo je do izmjene Zakona o zaštiti potrošača, tako da se nakon 21.07.2012. slanje opomena ne može naplaćivati od potrošača – dužnika. Iz tog su razloga manji prihodi od fakturiranih opomena, ali se automatski povećavaju prihodi od pripreme ovrha.

Ostvareni prihodi od pripreme dokumentacije za ovrhe su ostvareni u iznosu od 13.594,00 kn. Razlog odstupanja od plana za 2012. godinu je taj što je tijekom 2012. godine zbog slabe naplate pričuve upravitelj bio prisiljen pokrenuti više ovršnih postupaka. Razlog odstupanja od ostvarenja u 2011. godini je što je taj što je tijekom 2011. godine naplaćena naknada upravitelju za pripremu i praćenje ovršnog postupka i za 2010 godinu.

Tijekom godine Labin stan d.o.o. u ime suvlasnika stambenih zgrada pokrene oko 50 ovršnih postupaka. Postupak ovrhe ovrhovoditelj pokreće podnošenjem ovršnog prijedloga javnom bilježniku. Ovrha po rješenju o ovrsi koje je izdao javni bilježnik provodi se tek kada rješenje o ovrsi postane pravomoćno, a što na zahtjev ovrhovoditelja utvrđuje javni bilježnik. Ovrhovoditelj nakon pravomoćnosti rješenja o ovrsi nastavlja s postupkom ovrhe na onom predmetu ili imovini ovršenika i

na onaj način kako je to predložio u svom prijedlogu. Ako je rješenjem o ovrsi ovrha određena na novčanoj tražbini (na sredstvima na računu u banci ili plaći) ovršenika, ovrhovoditelj ga dostavlja banci ovršenika ili njegovom poslodavcu, radi zapljene i prijenosa na njegov račun, no ako je ovrha određena na nekoj drugoj imovini ovršenika, ovrhovoditelj će pokrenuti postupak pred sudom radi provedbe postupka na toj imovini, npr. pokretninama, vozilima, nekretninama, dionicama i dr.

Prije pokretanja ovršnog postupka ovrhovoditelj kao osoba koja namjerava pokrenuti ovršni postupak mora doznati podatke o imovini ovršenika i kod koga prima mirovinu, invalidninu ili drugu stalnu naknadu.

Ovrha na plaći ovršenika provodi se zapljenom do ovršenikovog dijela plaće i nalaganjem poslodavcu ovršenika da zaplijenjeni dio plaće isplati ovrhovoditelju nakon pravomoćnosti rješenja o ovrsi.

Ovrha na novčanoj tražbini koja po žiroračunu, deviznom i drugim računima kod banaka pripada ovršeniku, određuje se tako što se rješenjem o ovrsi nalaže banci da novčani iznos za koji je ovrha određena isplati ovrhovoditelju.

Ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.

Izmjenom ovršnog zakona upravitelj koji u ime suvlasnika pokreće ovršni postupak ima daleko veći obim posla nego ranije dok su se ovrhe rješavale putem suda, te su iz tog razloga povećani troškovi upravitelja u ime ovršnih radnji, ali je zato naplata potraživanja na ime pričuve povećana.

Ostvareni prihodi od izrade nagodbi za osiguravajuća društva veći su i od planiranih u 2012. godini (41,36%) i od ostvarenih za 2011. godinu (4,88%).

Prihod od nagodbi sa osiguravajućim kućama ostvaruje se u situacijama kada suvlasnik štetni događaj prijavi nakon što ga je sam otklonio a posjeduje dokumentaciju o štetnom događaju (slike , fakture 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.

Treću skupinu prihoda čine ostali izvanredni prihodi kao što su prihodi od kamata i naplate šteta od osiguravajuće kuće.

Izvešće o poslovanju za 2012. godinu

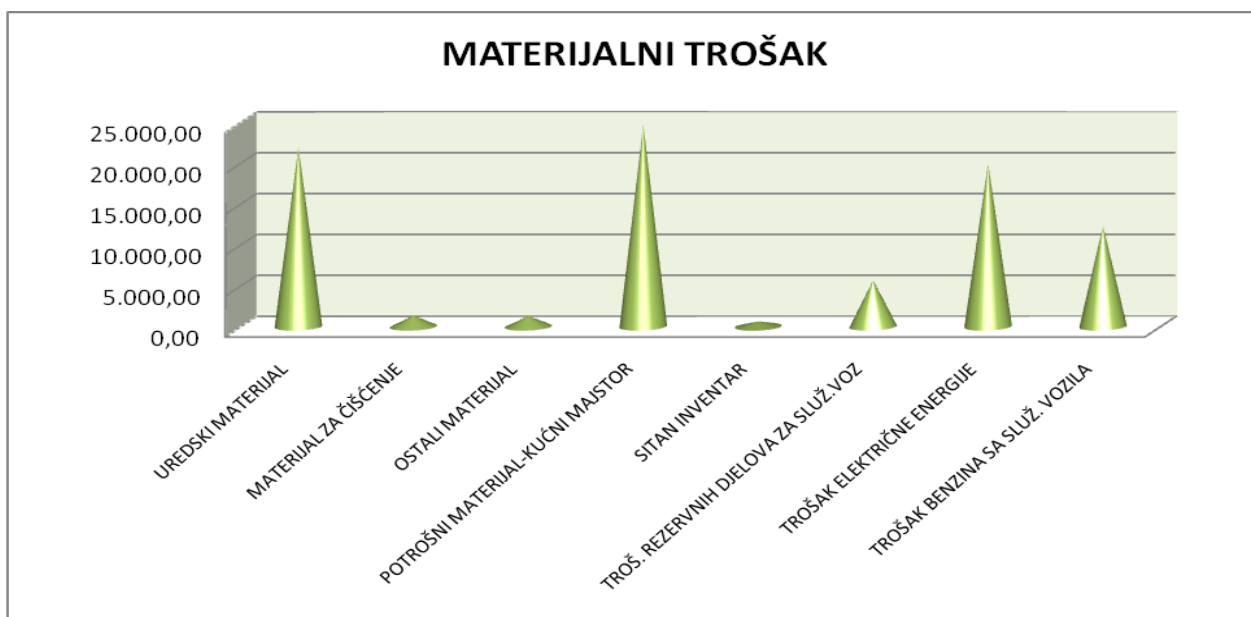
| 1. <u>OSTVARENJE UKUPNIH RASHODA</u> | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| TROŠKOVI | OSTVARENJE 2011 | PLAN 2012 | OSTVARENJE 2012 | INDEKS POSLOVANJE 2012/PLAN 2012 | INDEKS OSTVARENJE 2012/2011 |
| MATERIJALNI TROŠKOVI | 83.489,42 kn | 77.900,00 kn | 87.900,16 kn | 112,84 | 105,28 |
| UREDSKI MATERIJAL | 17.952,95 kn | 19.500,00 kn | 21.949,18 kn | 112,56 | 122,26 |
| MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE | 1.598,28 kn | 2.000,00 kn | 1.351,95 kn | 67,60 | 84,59 |
| OSTALI MATERIJAL | 2.277,75 kn | 1.500,00 kn | 1.304,42 kn | 86,96 | 57,27 |
| POTROŠNI MATERIJAL-KUĆNI MAJSTOR | 14.546,92 kn | 14.400,00 kn | 24.688,93 kn | 171,45 | 169,72 |
| SITAN INVENTAR | 14.360,68 kn | 2.000,00 kn | 624,99 kn | 31,25 | 4,35 |
| TROŠ. REZERVNIH DJELOVA ZA SLUŽ. VOZ | 5.326,28 kn | 5.500,00 kn | 5.683,30 kn | 103,33 | 106,70 |
| TROŠAK ELEKTRIČNE ENERGIJE | 18.500,54 kn | 23.000,00 kn | 19.963,92 kn | 86,80 | 107,91 |
| TROŠAK BENZINA SA SLUŽ. VOZILA | 8.926,02 kn | 10.000,00 kn | 12.333,47 kn | 123,33 | 138,17 |
| OSTALI VANJSKI TROŠKOVI | 184.300,94 kn | 191.280,00 kn | 180.835,94 kn | 94,54 | 98,12 |
| USLUGE TELEFONA, POŠTE, RTV PRISTOJBE | 40.352,06 kn | 42.000,00 kn | 38.048,38 kn | 90,59 | 94,29 |
| USLUGA INŽENJ. (E-GRAD) | 8.820,00 kn | 0,00 kn | 4.000,00 kn | | 45,35 |
| USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA | 46.639,28 kn | 47.000,00 kn | 49.697,36 kn | 105,74 | 106,56 |
| USLUGA NAJAMNINE | | 13.580,00 kn | 12.820,80 kn | 94,41 | |
| USLUGA ODRŽAVANJA SLUŽ. VOZILA | 717,66 kn | 1.500,00 kn | | 0,00 | 0,00 |
| REGISTRACIJA SLUŽBENOG VOZILA | 2.461,84 kn | 2.700,00 kn | 2.679,42 kn | 99,24 | 108,84 |
| OPERATIVNI LEASING | 13.977,29 kn | 9.500,00 kn | 11.487,19 kn | 120,92 | 82,18 |
| USLUGA PROMIDŽBE | 6.155,00 kn | 5.000,00 kn | 7.146,40 kn | 142,93 | 116,11 |
| TROŠKOVI ZA RAD PO UGOVORU O DJELU | 37.762,61 kn | 38.500,00 kn | 11.972,78 kn | 31,10 | 31,71 |
| USLUGE OBRAZOVANJA, TEČAJEVI | 2.430,00 kn | 5.000,00 kn | 5.961,80 kn | 119,24 | 245,34 |
| KONZULTANTSKE USLUGE DRUGIH | 18.077,85 kn | 18.000,00 kn | 27.014,00 kn | 150,08 | 149,43 |
| ODVOZ SMEĆA, VODOPRIVREDA | 3.024,20 kn | 3.500,00 kn | 3.245,19 kn | 92,72 | 107,31 |
| KOMUNALNA NAKNADA | | | 3.472,20 kn | | |
| HOTELSKE USLUGE | 1.307,73 kn | 2.000,00 kn | 0,00 kn | 0,00 | 0,00 |
| TROŠAK AUTOPUTA, TUNELARINE I MOSTARINE | 1.463,42 kn | 3.000,00 kn | 2.990,42 kn | 99,68 | 204,34 |
| OSTALI VANJSKI TROŠKOVI | 1.112,00 kn | | 300,00 kn | | 26,98 |
| TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE | 949.611,58 kn | 1.011.500,00 kn | 990.267,31 kn | 97,90 | 104,28 |
| NAKNADA IZDATAKA ZA ZAPOSLENE | 93.274,70 kn | 96.100,00 kn | 86.103,00 kn | 89,60 | 92,31 |
| DNEVNICE I OSTALI TROŠ. NA SLUŽ. PUTU | 4.372,70 kn | 3.500,00 kn | 2.517,00 kn | 71,91 | 57,56 |
| PRIJEVOZ NA POSAO I S POSLA | 57.302,00 kn | 63.000,00 kn | 57.986,00 kn | 92,04 | 101,19 |
| PRIGODNE GODIŠNJE NAGRADE | 25.600,00 kn | 25.600,00 kn | 25.600,00 kn | 100,00 | 100,00 |
| JUBILARNE NAGRADE | 6.000,00 kn | 4.000,00 kn | 0,00 kn | 0,00 | 0,00 |
| TROŠKOVI AMORTIZACIJE | 23.468,67 kn | 25.000,00 kn | 28.499,94 kn | 114,00 | 121,44 |
| VRIJED.USKLAĐENJA ZAST. POTRAŽI. | 17.523,46 kn | 0,00 kn | | | 0,00 |
| REPREZENTACIJA | 5.501,63 kn | 10.000,00 kn | 2.416,00 kn | 24,16 | 43,91 |
| PREMIJE OSIGURANJA | 9.591,80 kn | 14.000,00 kn | 10.813,69 kn | 77,24 | 112,74 |
| NAKNADE ZA USLUGE BANKE I PLATNI PROMET | 9.123,53 kn | 9.000,00 kn | 9.952,50 kn | 110,58 | 109,09 |
| ČLANARINE, DOPRINOSI I SLIČNA DAVANJA | 4.046,27 kn | 4.500,00 kn | 3.693,15 kn | 82,07 | 91,27 |
| POREZI KOJI NE OVISE O DOBITKU I PRISTOJBE | 1.207,17 kn | 1.500,00 kn | 1.200,00 kn | 80,00 | 99,41 |
| SUD.PRIST. I BILJEZI | 8.010,00 kn | 10.000,00 kn | 9.187,52 kn | 91,88 | 114,70 |
| STRUČNA LITERATURA | 1.970,40 kn | 4.500,00 kn | 1.738,82 kn | 38,64 | 88,25 |
| FINANCIJSKI RASHODI | 287,96 kn | 600,00 kn | 53,78 kn | 8,96 | 18,68 |
| ZATEZNE KTA | 265,34 kn | 300,00 kn | 120,87 kn | 40,29 | 45,55 |
| SPONZORSTVA | 2.293,00 kn | 3.000,00 kn | 4.450,00 kn | 148,33 | 194,07 |
| UKUPNO | 1.393.965,87 kn | 1.459.180,00 kn | 1.417.232,68 kn | 97,13 | 101,67 |

Analizom rashoda nameće se zaključak da najveći udio u ukupnim rashodima otpada na rashode za osoblje (69,87%), koji obuhvaćaju neto plaće radnika, te poreze i doprinose iz i na plaće.

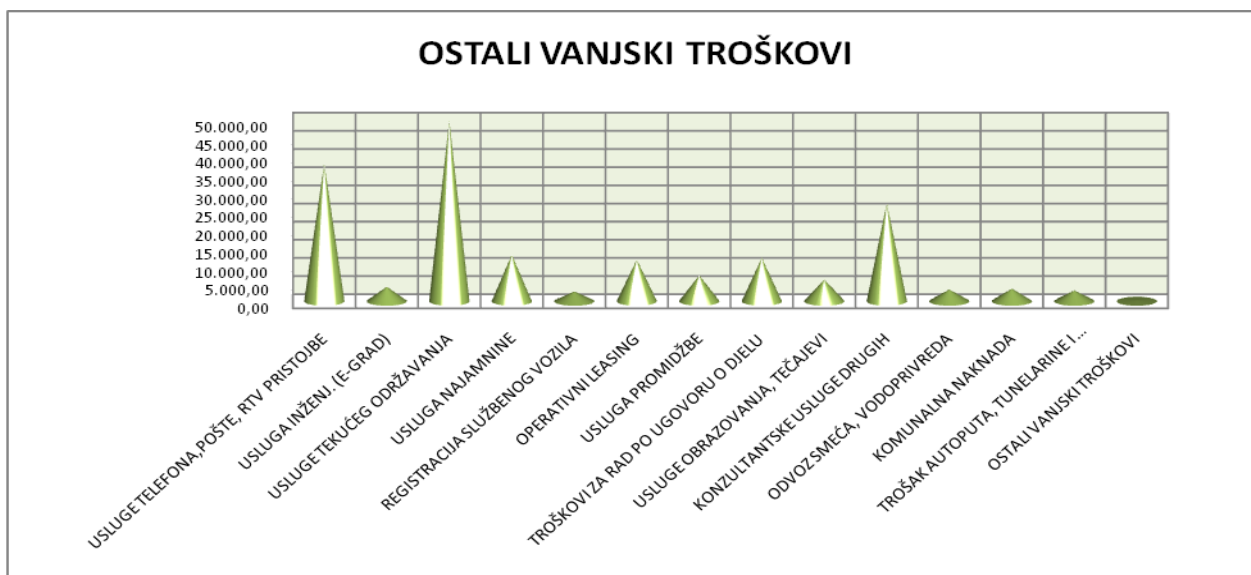
Iz gornje tabele vidljivo je da je bruto masa za te rashode manja u odnosu na planirane za 2012. zbog smanjenja doprinosa za zdravstveno osiguranje sa 15% na 13%.

Uz rashode za osoblje pad bilježe i rashodi na ime ostalih izdataka za zaposlene u koje ubrajamo prijevoz na posao i s posla, prigodne i jubilarne nagrade, te troškovi službenih putovanja.

Materijalni troškovi čine 6,20% ukupnih troškova poduzeća. U strukturi materijalnih troškova najveći dio otpada na potrošni materijal za kućnog majstora koji se prevladuje na zgrade, zatim na uredski materijal koji čini 24,97% materijalnog troška, trošak električne energije (22,71%).



Analizirajući ostale rashode rashodi za ostale vanjske usluge čine 12,76% ukupnih rashoda. U okviru tih rashoda najveći dio čine usluge tekućeg održavanja koje se odnose većim dijelom na održavanje softvera, a manjim dijelom na održavanje hardvera u iznosu od 49.697,36 kn zatim telefonske i poštanske usluge, koje su ostvarene u iznosu od 38.048,38 kn, konzultantske usluge drugih u visini od 27.014,00 kn.



2. OSTVARENA DOBIT

Ostvarena dobit kao razlika prihoda i rashoda za 2012. godinu iznosi 6.447,21 kn i manja je i u odnosu na ostvarenu u prethodnoj godini i planiranu u 2012. godinu.

| | OSTVARENJE 2011 | PLAN 2012 | OSTVARENJE 2012 | INDEKS POSLOVANJE 2012/ PLAN 2012 | INDEKS OSTVARENJE 2012/2011 |
|-----------------|------------------------|------------------------|----------------------------|--|--|
| <i>PRIHODI</i> | <i>1.403.278,14 kn</i> | <i>1.465.900,00 kn</i> | <i>1.423.679,89 kn</i> | <i>0,97</i> | <i>1,01</i> |
| <i>TROŠKOVI</i> | <i>1.393.965,87 kn</i> | <i>1.459.180,00 kn</i> | <i>1.417.232,68 kn</i> | <i>0,97</i> | <i>1,02</i> |
| RAZLIKA | 9.312,27 kn | 6.720,00 kn | 6.447,21 kn | 0,96 | 0,69 |

Direktor poduzeća :
Dolores Sorić dipl.oec.

3. POTRAŽIVANJA I OBVEZE

| BILANCA (stanje na dan 31. 12. 2011.) | | | | |
|---|---|--|-------------------|-------------------|
| Redni broj | Naziv pozicije | | 2011. | 2012. |
| | AKTIVA | | | |
| 1. | A. POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL | | | |
| 2. | B. DUGOTRAJNA IMOVINA (stalna sredstva) (red.br.3+4+5+6) | | 98.903,00 | 80.826,00 |
| 3. | I. Nematerijalna imovina | | 1.700,00 | 0 |
| 4. | II. Materijalna imovina | | 88.352,00 | 80.826,00 |
| 5. | III. Financijska imovina | | 8.851,00 | 0 |
| 6. | IV. Potraživanja | | | |
| 7. | C. KRATKOTRAJNA IMOVINA (obrtna sredstva) (red. br. 8+9+10+11) | | 281.228,00 | 281.149,00 |
| 8. | I. Zalihe | | 5.089,00 | 3.109,00 |
| 9. | II. Potraživanja | | 165.366,00 | 164.596,00 |
| 10. | III. Financijska imovina | | 8.923,00 | 14.362,00 |
| 11. | IV. Novac na računu i u blagajni | | 101.850,00 | 99.082,00 |
| 12. | D. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA | | | |
| 13. | E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA | | | |
| 14. | F. UKUPNA AKTIVA(red. br. 1+2+7+12+13) | | 380.131,00 | 361.975,00 |
| 15. | G. IZVANBILANČNI ZAPISI | | | |
| | PASIVA | | | |
| 16. | A. KAPITAL I REZERVE (red.br. 17+18+19+20+21-22+23-24) | | 214.878,00 | |
| 17. | I. UPISANI KAPITAL | | 18.300,00 | 18.300,00 |
| 18. | II. PREMIJE NA EMITIRANE DIONICE (KAPITALNI DOBITAK) | | | |
| 19. | III. REVALORIZACIJSKA REZERVA | | | |
| 20. | IV. REZERVE | | | |
| 21. | V. a) Zadržana dobit | | 193.862,00 | 196.578,00 |
| 22. | b) Preneseni gubitak | | | |
| 23. | VI. a) Dobitak tekuće godine | | 2.716,00 | 4.597,00 |
| 24. | b) Gubitak tekuće godine | | | |
| 25. | B. DUGOROČNA REZERVIRANJA ZA RIZIKE I TROŠKOVE | | | |
| 26. | C. DUGOROČNE OBVEZE | | 0,00 | |
| 27. | D. KRATKOROČNE OBVEZE | | 165.253,00 | 142.500,00 |
| 28. | E. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA | | 0,00 | |
| 29. | F. UKUPNA PASIVA (red. br. 16+25+26+27+28) | | 380.131,00 | 361.975,00 |
| 30. | G. IZVANBILANČNI ZAPISI | | | |