



# ***IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2013. GODINU***

*PRIPREMILA: DOLORES SORIĆ DIPL OEC. ČLAN UPRAVE*

*ODOBRIO: DORINO RAJKOVIĆ PREDsjedNIK SKUPŠTINE DRUŠTVA*

*Labin, travanj 14.*

# **SADRŽAJ**

## *OSNOVNA DJELATNOST*

*UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA* *STR. 3*

*STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH* *STR. 9*

## *POKAZATELJI FINANCIJSKOG POSLOVANJA*

*OSTVARENJE UKUPNIH PRIHODA* *STR. 10*

*OSTVARENJE UKUPNIH RASHODA* *STR. 15*

*OSTVARENA DOBIT* *STR. 17*

## 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 2013. godinu poduzeće je završilo sa dobiti u iznosu od 6.447,21 kn, koja je nešto manja od ostvarene dobiti u 2012. 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, te kako bi zgrada zadovoljila u funkcionalnom i graditeljskom smislu potrebe suvlasnika.

Pod upravljanjem Labin stan-a d.o.o na kraju 2013. godine bilo je:

SVEGA	POVRŠINA U m2 2012	POVRŠINA U m2 2013	Indeks
Ugovorno upravljanje	228.841,97	230.018,82	100,51
Prinudno upravljanje	4.194,42	3.580,70	85,37
Ukupno	233.036,39	233.599,52	100,24

Iz gornje tabele vidljivo je da je na upravljanju na kraju 2013. godine bilo nešto više zgrada na upravljanju. Razlog tome je što smo tijekom 2013. godine na upravljanje dobili novu zgradu Rapcu. U postupku je ugovaranje upravljanja sa apartmanskim zgradama u Rapcu i Prtlogu.

Labin stan d.o.o. 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 d.o.o. kao upravitelja zgrade na zahtjev suvlasnika obnovi se zavidan broj krovova i fasada .

U 2013. godini obnovljena su 4 krova i 3 fasade, koje su obnovljene na energetske učinkovit način.

Za svaku zgradu koja je obnovljena u 2013. godini odrađen je energetski pregled, prijavljene su na Europsku investicijsku banku za dobivanje poticaja za obnovu na energetske učinkovit način tj. za dobivanje tzv. Darovnice koju su na kraju i dobile u iznosima kako slijedi:

 SZ Labin, Karla Kranjca 33	3.995 EUR
 SZ Labin, Karla Kranjca 31	4.276 EUR
 SZ Labin, Prilaz Kršin 7	6.328 EUR

U 2013. godini pored obnova zgrada i prijave zgrada na EIB za dobivanje darovnice uspješno je prijavljeno na natječaj 11 zgrada za sufinansiranje energetskog pregleda i certifikata . Natječaj je po nas uspješno okončan, jer je svih 11 zgrada prošlo na natječaju, u tijeku je izrada istih, te se po dostavi potrebne dokumentacije Fondu o izvršenim pregledima i izdanim certifikatima očekuje isplata Fonda u visini od 40% izrade istih.

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.

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 pokrivamo nema neke veće stambene izgradnje. Radi toga poduzeće mora biti usmjereno na poboljšanje kvalitete svojih usluga na način da suvlasnicima proširi usluge izvan ugovorenih usluga 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 energetske učinkovitost.

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 novina" 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 Izvještaj o poslovanju sa svim prihodima i rashodima po vrstama, a koji je predstavnik suvlasnika dužan prezentirati ostalim suvlasnicima na sastanku suvlasnika.*

*Pored dostave izvješća o poslovanju zgrade Upravitelj je dužan kod svake isplate sa žiro računa zgrade kontaktirati predstavnika suvlasnika koji je dužan pregledati i ovjeriti račun za sve radove koji su se obavili na zgradi, te na taj način ima potpunu kontrolu prometa po žiro računu zgrade.*

*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 2013. godini prijavljeno je 314 šteta, od čega je naplaćeno 244.443,22 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). Kako bismo još kvalitetnije obavljali poslove zaštite od požara, izuzetno bitne funkcije upravitelja, jedna osoba upućena je na stručno osposobljavanje za odgovornu osobu za zaštitu od požara čime će se kvaliteta tih usluga podići na još višu razinu.*

*Temeljem Čl. 4 Ugovora o upravljanju Upravitelj će na zahtjev uz pristanak većine obavljati i ostale poslove vezane uz održavanje 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 i 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.*

*Može se reći da je 2013. godinu obilježio na razini Hrvatske rad na "Programu energetske obnove stambenih zgrada za razdoblje 2013-2020." Tijekom 2013. godine razrađen je nacrt Programa i provedena je javna rasprava te se očekuje njegovo donošenje u svibnju 2014. godine.*

Nacrtom Programa poticat će se energetska obnova višestambenih zgrada do 2020. godine na način da će se putem Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost poticati slijedeće:

- ✚ izrada energetskih pregleda i certifikata - sufinanciranje do 40% opravdanih troškova izrade istih;
- ✚ izrada projektne dokumentacije za energetske obnove – sufinanciranje do 90% opravdanih troškova (iznimno u 2014. godini projektne dokumentacije sufinancirati će se u 100% iznosa opravdanih troškova);
- ✚ radovi energetske obnove ( zamjena postojeće ovojnice energetski učinkovitom , zamjena vanjske stolarije ) – sufinanciranje do 40% opravdanih troškova energetske obnove.

U samom nacrtu Programa kao osnovni dionik provođenja gore navedenih mjera navodi se Upravitelj tj. Uloga Upravitelja je ključna. Upravitelji su ti kojeg su suvlasnici dužni ovlastiti da u njihovo ime i za njihov račun prikupi svu potrebnu natječajnu dokumentaciju i prijavi zgradu na natječaj. Zgrada se može javiti na natječaj isključivo putem Upravitelja, tako da se očekuje u narednim razdobljima izuzetno puno posla u ovoj novoj ulozi Upravitelja koja bi trebala donijeti financijske koristi tj. financijski olakšati obnovu zgrada suvlasnicima ali i povećati ukupni prihod upravitelja jer su to poslovi koji nisu u domeni redovnog upravljanja. Vezano za „Nacionalni program obnove zgrada,, valja naglasiti kako će se suvlasnici poticati na energetske obnove na način da će se opsežno educirati što im donosi energetska obnova. Osim dobivanja subvencija prilikom same obnove najveća korist od energetske obnove je smanjenje troškova za grijanje i hlađenje, smanjenje emisije CO<sub>2</sub>, poboljšanje kvalitete življenja u zgradama. No, još jednom ponavljam, Upravitelji su dužni, temeljem Programa poticati energetske obnove, educirati suvlasnike, ali ne i nametati obnove. Suvlasnici sami svojim odlukama odlučuju da li žele krenuti u takve obnove.

U poslove koje prelaze okvir redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama što se regulira Anexom Ugovora o upravljanju. U 2013. godini, nadležnom Općinskom sudu predano je 25 prijedloga za povezivanje Knjige položenih ugovora sa Zemljišnim knjigama.

Cijena minimalne pričuve za redovno održavanje stambenih zgrada iznosi 1,53 kn po m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> stana u iznosu od 3.400,00 kn.*

*Iako sada etalonska vrijednost iznosi 6.000,00 kn, što znači da bi minimalna pričuva trebala iznositi 2,7 kn/m<sup>2</sup>, a iako temeljem Čl. 13 Međuvlasničkog ugovora Upravitelj može povećati pričuvu na 2,7 kn/m<sup>2</sup>, 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. U razdoblju od 2009. do 2013. godine obnovljena su 72 krova, te 26 fasada.*

*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 implementacija ISO certifikata nije dovršen u 2013. ali se planira do kraja 2014. godine.*

*Poslovnu 2013. godinu Labin stan d.o.o. okončao je sa pozitivnim poslovnim rezultatom. Ukupni prihodi ostvareni su u iznosu od 1.458.171,76 kn, a rashodi u iznosu od 1.451.847,06 kn, iz čega proizlazi zaključak da je poduzeće u 2013. godinu ostvarilo bruto dobit u iznosu od 6.324,70 kn.*



## 2. STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

<i>Stručna sprema</i>	<i>Broj radnika 2012.</i>	<i>Broj radnika 2013.</i>
<i>SSS</i>	4	4
<i>VŠS</i>	1	0
<i>VSS</i>	3	4
<i>Ukupno</i>	8	8

<b>SATI RADA</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Indeks</b>
<b>1. UKUPNO PLAĆENI</b>	16782	16790	100,05
<b>a) Izvršeni redovni</b>	13528	13544	100,12
<b>b) Izvršeni prekovremeni</b>	78	94	120,51
<b>c) Neizvršeni ukupno</b>	3176	3152	99,24
- godišnji odmori	1896	2024	106,75
- državni praznici	704	696	98,86
- plaćeni dopusti	32	32	100,00
- bolovanja (na teret društva)	544	400	73,53
<b>2. SATI BOLOVANJA REFUNDIRANO OD HZZO</b>	24	8	33,33
<b>SVEUKUPNO 1. + 2.</b>	<b>16806</b>	<b>16798</b>	<b>99,95</b>

Analizom tablice sati rada može se zaključiti da su odrađeni sati u 2013. godini na razini odrađenih u 2012. godini.

Izvršeni prekovremeni sati veći su u odnosu na prethodnu godinu. Razlog tome je veći broj sastanaka sa suvlasnicima zgrada u večernjim satima, subotom i nedjeljom.

U 2013. godini smanjeni su sati bolovanja u odnosu na 2012. godinu i to za 26,47% na teret poduzeća, te za 66,67% na teret HZZO.

**II. POKAZATELJI FINANCIJSKOG POSLOVANJA****1. OSTVARENJE UKUPNIH PRIHODA**

<b>PRIHODI</b>	<b>OSTVARENJE 2012</b>	<b>PLAN 2013</b>	<b>OSTVARENJE 2013</b>	<b>INDEKS POSLOVANJE 2013/ PLAN 2013</b>	<b>INDEKS OSTVARENJE 2013/2012</b>
<b>PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA</b>	1.086.964,71 kn	1.115.000,00 kn	1.088.912,91 kn	97,66	100,18
<b>PRIHODI OD PRIPREME OVRHA</b>	13.594,00 kn	14.000,00 kn	13.578,00 kn	96,99	99,88
<b>IZRADA NAGODBI ZA OSIG. DRUŠTVO</b>	13.429,25 kn	12.000,00 kn	5.880,00 kn	49,00	43,79
<b>PRIHODI ZA PODN.ZAHTJEVE ZA NUŽNE</b>	3.468,29 kn	2.000,00 kn	1.323,96 kn	66,20	38,17
<b>PREVALJENI PRIHODI OD ZGRADA</b>	19.885,92 kn	33.000,00 kn	38.870,04 kn	117,79	195,47
<b>PRIHODI OD SERVISIRANJA KREDITA</b>	30.666,12 kn	30.000,00 kn	30.447,42 kn	101,49	99,29
<b>PRIHODI OD FAKTURIRANIH OPOMENA</b>	12.384,00 kn	0,00 kn	0,00 kn		0,00
<b>PRIHODI OD INŽENJERING USLUGA</b>	68.479,91 kn	87.000,00 kn	52.409,12 kn	60,24	76,53
<b>PRIHODI OD USLUGA KUĆNOG MAJSTORA</b>	49.746,40 kn	61.380,00 kn	67.311,39 kn	109,66	135,31
<b>PRIHODI OD USLUGA ČIŠĆENJA</b>	0,00 kn	5.000,00 kn	1.400,00 kn	28,00	
<b>PRIHODI PO CJENIKU</b>	13.324,58 kn	18.375,00 kn	13.078,62 kn	71,18	98,15
<b>PRIHODI OD POTRAŽ. OD ZAPOSLENIH</b>	0,00 kn	1.500,00 kn		0,00	
<b>PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA</b>	280,75 kn	300,00 kn	191,51 kn	63,84	68,21
<b>PRIHODI OD NAPLATE ŠTETE OD OSIG.DRUŠTVA</b>	0,00 kn	1.500,00 kn	10.479,35 kn	698,62	
<b>PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA</b>	7.925,00 kn	10.000,00 kn	3.200,00 kn	32,00	40,38
<b>PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK</b>	79.549,14 kn	90.000,00 kn	100.509,54 kn	111,68	126,35
<b>PRIHODI OD SPONZORSTAVA-SAVJETOVANJE UPRAVITELJA U RAPCU</b>	7.200,00 kn	0,00 kn	0,00 kn		0,00
<b>PRIHODI OD PREVALJIVANJA (UPIS U ZK)</b>	12.710,00 kn	14.000,00 kn	4.225,86 kn	30,18	33,25
<b>PRIHODI OD USLUGA ORG. CERTIFICIRANJA</b>		13.750,00 kn	13.584,40 kn	98,80	
<b>OSTALI PRIHODI</b>	4.071,82 kn		39,14 kn		0,96
<b>MARKETINŠKI PRIHODI</b>	0,00 kn	45.000,00 kn	12.730,50 kn	28,29	
<b>UKUPNO</b>	1.423.679,89 kn	1.553.805,00 kn	1.458.171,76 kn	93,85	102,42

Ostvareni ukupni prihodi za 2013. godinu iznose 1.458.171,76 kn i manji su u odnosu na planirani za 6,15%, te veći za 2,42% u odnosu na ostvarene prihode iz 2012. godine.

Analizom prihoda po vrstama, iste možemo podijeliti u tri grupe.

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 74,67% ukupnih prihoda, veći su za 0,18% od ostvarenih u 2012. godini, te manji za 2,34% od planiranih u 2013. godini iz razloga što se nije krenulo sa uvođenjem prinudne uprave na apartmansko naselje u Rapcu. Naime sve su te zgrade etažirane, a Zakon o vlasništvu je dvojbena vezano iz uvođenje prinudne uprave nad etažiranim zgradama. Cijena naknade za upravljanje koja pokriva poslove redovne uprave iznosi 0,39 kn/m<sup>2</sup> i 2013. godine se nije mijenjala.

Prihodi od inženjering usluga manji su i u odnosu na plan 2013. godine za 39,76% i na ostvarenje u 2012. godini za 23,47%. Ti prihodi manji su iz razloga što smo krajem 2013. godine stali sa obnovama fasade iz razloga što se je čekalo na donošenje nacionalnog programa obnove fasada kojim se planira sufinanciranje tih radova. Radi toga suvlasnicima je sugerirano da se čeka donošenje programa, tj. da se pričekava raspisivanje natječaja od strane FZOEU, te nakon toga krene u obnove.

Prihodi iz usluga čišćenja nisu ostvareni iz razloga jer nismo uspjeli temeljem odluka suvlasnika ugovoriti dovoljnu količinu sati za zapošljavanje jedne čistačice, iako interes stanara postoji i za tom vrstom usluga.

Prihodi od kućnog majstora ostvareni su u iznosu od 67.311,39 kn i veći su u odnosu na ostvarene u 2012. godini za 35,31%, te u odnosu na planirane za 9,66%.

Prihodi od usluga za podnošenje zahtjeva za nužne okućnice u 2013. godini ostvareni su u iznosu od 1.323,96 kn. To su poslovi koji su za područje Grada Labina okončani, ali za još nekolicinu zgrada nije određena nužna okućnica.

Prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u iznosu od 13.078,62 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. Manji su u odnosu na planirane za 2013. godinu za 28,82%, ali su na razini ostvarenih iz 2012. godine.*

*Prihodi od upisa u zemljišne knjige ostvareni su u iznosu od 100.509,54 kn i veći su od planiranih za 11,68%, te ostvarenih u 2012. godini za 26,35%. Izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima početkom 2010.g. upravitelji zgrada ovlašteni su 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 zemljišno knjižnog stanja od strane onih koji barataju sa najviše informacija o vlasnicima, dakle upravitelja zgrada.*

*Nakon što je tijekom 2012. godine kroz postupak obnove zemljišnih knjiga sređeno zemljišno knjižno stanje za cijeli Stari grad, u 2013. godini pristupilo se postupku uknjižbe vlasništva nad svojim stanovima.*

*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.*

*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.*

*U drugu grupu prihoda ubrajamo prihode koji se prevladavaju na stambene zgrade, odnosno. 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, poštarine i sl.), koji se po određenom ključu prevale na stambene zgrade. Temeljem gore navedenog prihodi od materijalnih troškova veći su za 17,79% u odnosu na planirane za 2013. godinu, te su za 95,47% veći u odnosu na ostvarene u 2012. godini. Osim ovim vrsta materijalnih troškova zgrada prihodi koji se ostvaruju prevladavanjem su i prihodi od prevladavanja biljega. To su prije svega biljezi koji se kao trošak zgrada pojavljuju u postupcima povezivanja KPU i ZK, te biljezi koji se pojavljuju kao trošak pri prikupljanju dokumentacije potrebne za prijavljivanje zgrada na natječaje za sufinanciranje energetske certifikata.*

*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 prihodi od fakturiranih opomena nisu planirani, a isto tako ni ostvareni u 2013. godini.*

*Ostvareni prihodi od pripreme dokumentacije za ovrhe su ostvareni u iznosu od 13.578,00 kn, te su za 3,01% manji od planiranih za 2013. godini, i 0,12% manji od ostvarenih u 2012. godini.*

*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 pljenidbom ovršenikovog dijela plaće i nalaganjem poslodavcu ovršenika da zaplijenjeni dio plaće isplati ovrhovoditelju nakon pravomoćnosti rješenja o ovrsi.*

*Ovrha na novčanoj tražbini koja po žiro računu, 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 manji su od planiranih u 2013. godini (51,00%) i od ostvarenih za 2012. godinu (56,21%).*

*Prihod od nagodbi sa osiguravajućim kućama ostvaraje 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.*

*Prihodi od naplate štete od osiguravajućih društva veći su za u odnosu na planirane za 2013. godinu za 8.979,35 kn iz razloga što se tijekom 2013. godine uslijed olujnog nevremena koje je oštetilo prozorske grilje izvršila prijava štete osiguravajućem društvu.*

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

*Iz analize prihoda po vrstama nameće se zaključak kako je za ostvarenje ostalih prihoda osim prihoda upravljanja potrebno izuzetno zalaganje djelatnika Labin stan-a, a o tome ovisi i krajnji rezultat poslovanja društva. Zacrtani cilj društva je zadržavanje cijene redovnog upravljanja na postojećoj razini a ostatak potrebnih prihoda ostvariti kroz pružanje dodatnih usluga koje će podići razinu kvalitete održavanja tj. razinu kvalitete stanovanja u stambenim zgradama. Na taj način planira se podići motivacija djelatnika za usvajanjem novih znanja iz domene upravljanja kako bi kvaliteta naših usluga permanentno rasla.*

## 2. OSTVARENJE UKUPNIH RASHODA

TROŠKOVI	OSTVARENJE 2012	PLAN 2013	OSTVARENJE 2013	INDEKS POSLOVANJE 2013/PLA	INDEKS OSTVARENJE 2013/2012
MATERIJALNI TROŠKOVI	87.900,16 kn	101.600,00 kn	89.494,82 kn	88,09	101,81
UREDSKI MATERIJAL	21.949,18 kn	23.000,00 kn	20.487,35 kn	89,08	93,34
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	1.351,95 kn	2.000,00 kn	1.378,93 kn	68,95	102,00
OSTALI MATERIJAL	1.304,42 kn	1.500,00 kn	2.854,14 kn	190,28	218,81
POTROŠNI MATERIJAL-KUĆNI MAJSTOR	24.688,93 kn	25.000,00 kn	28.248,96 kn	113,00	114,42
SITAN INVENTAR	624,99 kn	2.000,00 kn	614,96 kn	30,75	98,40
TROŠ. REZERVNIH DJELOVA ZA SLUŽ. VOZ	5.683,30 kn	5.500,00 kn	4.102,53 kn	74,59	72,19
TROŠAK ELEKTRIČNE ENERGIJE	19.963,92 kn	27.600,00 kn	19.442,33 kn	70,44	97,39
TROŠAK BENZINA SA SLUŽ. VOZILA	12.333,47 kn	15.000,00 kn	12.365,62 kn	82,44	100,26
OSTALI VANJSKI TROŠKOVI	177.363,74 kn	223.800,00 kn	212.549,54 kn	94,97	119,84
USLUGE TELEFONA, POŠTE, RTV PRISTOJBE	38.048,38 kn	44.600,00 kn	37.830,54 kn	84,82	99,43
USLUGA INŽENJ. (E-GRAD)	4.000,00 kn	25.000,00 kn		0,00	0,00
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA	49.697,36 kn	53.000,00 kn	82.737,60 kn	156,11	166,48
USLUGA NAJAMNINE	12.820,80 kn	19.000,00 kn	18.534,36 kn	97,55	144,56
USLUGA ODRŽAVANJA SLUŽ. VOZILA		1.500,00 kn	7.267,84 kn	484,52	
USLUGA ODRŽAVANJA WEB STRANICE		10.000,00 kn	7.500,00 kn	75,00	
USLUGA ZAŠTITE OD POŽARA			1.000,00 kn		
REGISTRACIJA SLUŽBENOG VOZILA	2.679,42 kn	2.700,00 kn	2.548,44 kn	94,39	95,11
OPERATIVNI LEASING	11.487,19 kn	0,00 kn	0,00 kn		0,00
USLUGA PROMIDŽBE	7.146,40 kn	6.000,00 kn	5.564,72 kn	92,75	77,87
TROŠKOVI ZA RAD PO UGOVORU O DJELU	11.972,78 kn	7.000,00 kn	13.125,84 kn	187,51	109,63
USLUGE OBRAZOVANJA, TEČAJEVI	5.961,80 kn	10.000,00 kn	3.052,00 kn	30,52	51,19
KONZULTANTSKE USLUGE DRUGIH	27.014,00 kn	30.000,00 kn	16.870,00 kn	56,23	62,45
ODVOZ SMEĆA, VODOPRIVREDA, KOMUNALNA NAKNADA	3.245,19 kn	7.000,00 kn	8.159,98 kn	116,57	251,45
HOTELSKE USLUGE	0,00 kn	5.000,00 kn	5.100,36 kn	102,01	
TROŠAK AUTOPUTA, TUNELARINE I MOSTARINE	2.990,42 kn	3.000,00 kn	3.257,86 kn	108,60	108,94
OSTALI VANJSKI TROŠKOVI	300,00 kn		0,00 kn		0,00
TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE	990.267,31 kn	1.015.000,00 kn	992.184,36 kn	97,75	100,19
NAKNADA IZDATAKA ZA ZAPOSLENE	86.103,00 kn	98.200,00 kn	89.350,80 kn	90,99	103,77
DNEVNICE I OSTALI TROŠ. NA SLUŽ. PUTU	2.517,00 kn	5.000,00 kn	3.522,80 kn	70,46	139,96
PRIJEVOZ NA POSAO I S POSLA	57.986,00 kn	63.000,00 kn	59.628,00 kn	94,65	102,83
PRIGODNE GODIŠNJE NAGRADE	25.600,00 kn	26.200,00 kn	26.200,00 kn	100,00	102,34
JUBILARNE NAGRADE	0,00 kn	4.000,00 kn	0,00 kn	0,00	
TROŠKOVI AMORTIZACIJE	28.499,94 kn	30.000,00 kn	26.782,89 kn	89,28	93,98
REPREZENTACIJA	2.416,00 kn	3.000,00 kn	1.942,50 kn	64,75	80,40
PREMIJE OSIGURANJA	10.813,69 kn	14.000,00 kn	12.311,50 kn	87,94	113,85
NAKNADE ZA USLUGE BANKE I PLATNI PROMET	9.952,50 kn	12.000,00 kn	12.353,90 kn	102,95	124,13
ČLANARINE, DOPRINOSI I SLIČNA DAVANJA	3.693,15 kn	4.500,00 kn	3.634,76 kn	80,77	98,42
POREZI KOJI NE OVIŠE O DOBITKU I PRISTOJBE	1.200,00 kn	2.000,00 kn	1.200,00 kn	60,00	100,00
SUD.PRIST. I BILJEZI	9.187,52 kn	10.000,00 kn	6.415,00 kn	64,15	69,82
STRUČNA LITERATURA	1.738,82 kn	4.500,00 kn	2.388,52 kn	53,08	137,36
FINANCIJSKI RASHODI	53,78 kn	200,00 kn	230,04 kn	115,02	427,74
ZATEZNE KTA	120,87 kn	100,00 kn	208,43 kn	208,43	172,44
SPONZORSTVA	4.450,00 kn	4.000,00 kn	800,00 kn	20,00	17,98
<b>UKUPNO</b>	<b>1.413.760,48 kn</b>	<b>1.522.900,00 kn</b>	<b>1.451.847,06 kn</b>	<b>95,33</b>	<b>102,69</b>

---

*Analizom rashoda po vrstama vidljivo je da se većina rashoda kreće u okvirima na razini 2012. Godine, te planiranih veličina. 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 plaće u 2013. godini 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 prevlađuje na zgrade, zatim na uredski materijal koji čini 24,97% materijalnog troška, trošak električne energije (22,71%).*

*Analizirajući ostale rashode najveći porast vidljiv je kod usluga tekućeg održavanja za 66,48%. Razlog tako velikom povećanju je povećanje usluga za održavanja hardwera iz razloga što smo tijekom 2013. Godine imali veliki kvar na glavnom serveru tvrtke čime su i sami podaci bili dovedeni u pitanje. No na zadovoljstvo svih nas kvar je uspješno otklonjen, ali zbog starosti i dotrajalosti servera, te zaštite podataka društvo je odlučilo početkom 2014. godine prebaciti poslovanje sa našeg servera na gradski server što je sukladno postojećoj politici grada vezano uz projekt e-grada a i za Labin stan d.o.o. financijski prihvatljivija varijanta od nabave novog servera. Od ostalih troškova valja spomenuti trošak održavanja WEB stranice koji do sada nismo imali jer smo sa novom redizajniranom WEB stranicom krenuli početkom 2013. godine.*



### 3. OSTVARENA DOBIT

Ostvarena dobit kao razlika prihoda i rashoda za 2013. godinu iznosi 6.324,70 kn i manja je i u odnosu na ostvarenu u prethodnoj 2012. godini i planiranu 2013. godinu.

	OSTVARENJE 2012	PLAN 2013	OSTVARENJE 2013	INDEKS POSLOVANJE 2013/ PLAN	INDEKS OSTVARENJE 2013/2012
PRIHODI	1.423.679,89 kn	1.553.805,00 kn	1.458.171,76 kn	0,94	1,02
TROŠKOVI	1.417.232,68 kn	1.522.900,00 kn	1.451.847,06 kn	0,95	1,02
RAZLIKA	<b>6.447,21 kn</b>	<b>30.905,00 kn</b>	<b>6.324,70 kn</b>	<b>0,20</b>	<b>0,98</b>

Direktor poduzeća :

Dolores Sorić dipl.oec.