GP STANORAD
DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE
Z G R A D A M A

OIB: 28410884585 MBS: 070048293
osnivač: Grad Čakovec, godina osnivanja: 1997
Trgovački sud Varaždin, rješenje: Tt-14/2604-2

PLAN POSLOVANJA DRUŠTVA
za 2026. godinu

SADRŽAJ

1. UVODNO O DRUŠTVU 3
1.1. Osnovni podaci: 3
1.2. Poslovnice društva: 4
1.3. Broj i struktura zaposlenika: 5
1.4. Glavna - osnovna djelatnost društva: 5
2.1. Ostale djelatnosti društva - upravljanje hostelom ‘’Čakovec” u Dramlju: 11
3. POSLOVANJE DRUŠTVA U TEKUĆOJ 2025. GODINI I PLAN POSLOVANJA U 2026. GODINI . 12
2.1. PLAN PRIHODA: 12
3.1.1. Prihodi od prodaje iz glavne djelatnosti: 12
3.1.2. Ostali poslovni prihodi: 14
3.1.3. Financijski prihodi: 15
3.2. PLAN RASHODA: 16
3.2.1. Materijalni troškovi: 16
3.2.2. Troškovi osoblja: 18
3.2.3. Troškovi amortizacija 19
3.2.4. Ostali troškovi 19
3.2.5. Financijski rashodi 21
3.3. REKAPITULACIJA PRIHODA I RASHODA: 22
3.3.1. PREGLED PRIHODA I RASHODA 2024.-2026. GODINE 24
4. SWOT ANALIZA 25
5. PLAN AKTIVNOSTI I RAZVOJA DRUŠTVA U 2026. GODINI 26
5.1. PRIHODI 26
5.1.1. Djelatnost upravljanja višestambenim zgradama 26
5.1.2. Usluga smještaja u hostelu Dramalj 27
5.1.3. Ostale usluge društva 30
5.2. RASHODI 30
5.2.1. Materijalno poslovanje 30
5.2.2. Djelatnici društva 31
5.2.3. Kreditne obveze 31
5.2.4. Gubici prethodnih razdoblja 32
6. ZAKLJUČAK 32

1. UVODNO O DRUŠTVU

1.1. Osnovni podaci:

GP Stanorad d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću osnovano od strane Grada Čakovca, OIB: 44427688822, na temelju Izjave o osnivanju društva od 04. prosinca 1997. godine.
Društvo je upisano u registar Trgovačkog suda u Varaždinu po Rješenju br.: Tt-97/600-2, od 11.12.1997., sa sljedećim podacima:
matični broj subjekta (MBS): 070048293

OIB:	28410884585
Puni naziv društva je:	GP STANORAD društvo s ograničenom odgovornošću za obavljanje poslova upravljanja nekretninama
Skraćni naziv društva je:	GP STANORAD d.o.o.
Pravni oblik društva je:	društvo s ograničenom odgovornošću
Adresa društva je:	Ulica Matice hrvatske 10, 40000 Čakovec
Adresa elektroničke pošte društva je:	info@gpstanorad.hr
Temeljni upisani kapital društva:	20.000,00 HRK (2.654,46 EUR)

Predmet poslovanja Društva, odnosno, registrirane djelatnosti društva GP Stanorad su sljedeće (najvažnije):
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnine
- građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem
- pružanje usluga smještaja
- opskrba toplinskom energijom
- raznovrsne poslovne djelatnosti

Nadzorni odbor društva su do 30.09.2025. činile sljedeće osobe:
1. Vesna Baranašić Horvat, OIB: 65554389903, predsjednik nadzornog odbora
2. Nada Siladi, OIB: 45865298242, zamjenik predsjednika nadzornog odbora
3. Andreja Stančin, OIB: 35503308414, član nadzornog odbora

Od 01.10.2025. odlukom Skupštine Društva, novi nadzorni odbor čine sljedeće osobe:
1. Slavica Andrašec, OIB: 58525104249, predsjednica nadzornog odbora
2. Jožef Pfeifer, OIB: 68288509306, zamjenik predsjednice nadzornog odbora
3. Andreja Stančin, OIB: 35503308414, član nadzornog odbora

Osobe ovlaštene za zastupanje društva:
Marko Tomašić, OIB: 29050602707, direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno

NKD klasifikacija društva Državnog zavoda za statistiku: 6832 - upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora, matični broj poslovnog subjekta (MB): 1331957

Društvo je klasificirano kao mikro poduzetnik.

1.2. Poslovnice društva:

Poslovnica Društva postoji u Varaždinu te je upisana u registar kao Podružnica broj 001, Zagrebačka ulica 15, 42000 Varaždin. Prostor u kojem se poslovnica nalazi je u trenutku sastava ovog Plana, u zakupu temeljem ugovora o zakupu s trgovačkim društvom GRAĐEVINAR & COMPANY d.o.o., OIB: 24894443640, Zagrebačka ulica 15, Varaždin te se plaća mjesečna zakupnina i režijski troškovi.

1.3. Broj i struktura zaposlenika:

Na neodređeno vrijeme je zaposleno 7 djelatnika, od čega 5 djelatnika u sjedištu društva u Čakovcu i 2 djelatnika (djelatnice) u poslovnici društva u Varaždinu.

R.br.	Opis poslova:	Stručna sprema:
1.	direktor	VSS
2.	voditelj pravne službe	VSS
3.	voditelj hostela ''Čakovec'' u Dramlju, voditelj projekata energetske obnove zgrada, stručnjak za (javnu) nabavu usluga i radova	SSS
4.	voditelj službe stambene pričuve	SSS
5.	referent službe stambene pričuve - poslovnica Varaždin	SSS
6.	tehnička služba Međimurska županija	VŠS
7.	tehnička služba Varaždinska županija - poslovnica Varaždin	SSS

1.4. Glavna - osnovna djelatnost društva:

Glavna djelatnost društva je upravljanje višestambenim i mješovitim (stambeno - poslovnim) zgradama, odnosno zajedničkim dijelovima zgrada, a sukladno važećoj zakonskoj regulativi:
1. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152-24)
2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst) (NN 81/15, 94/17), u daljnjem tekstu: Zakon

te na temelju Ugovora o upravljanju zgradom sklopljenim između društva i suvlasnika pojedinačne zgrade ili dijela zgrade.

Društvo u trenutku sastava ovog Plana upravlja s 225 zgrada ili dijelovima zgrada (pojedini ulazi - funkcionalne cjeline) u Međimurskoj županiji, s 77 zgrada ili dijelova zgrada u Varaždinskoj županiji, i 1 zgradom u Zadarskoj županiji (otok Pašman), **ukupno 302 zgrade, odnosno, oko 341.348 m2 stambenog i poslovnog prostora pod upravom društva.**

Upravljanje zgrade sastoji se od redovnog (osnovnog) upravljanja i izvanrednog upravljanja, a koje u ime i za račun suvlasnika obavlja upravitelj.
Suvlasnici sklapanjem međuvlasničkog ugovora definiraju obveze i odgovornosti suvlasnika u pogledu zajedničkih dijelova zgrade, kao i način donošenja odluka o poduzimanju poslova redovite uprave, kao i izvanrednih poslova.

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade su redovito i izvanredno održavanje.
Izvanredno održavanje uključuje: hitne popravke, nužne popravke i investicijsko održavanje.

Redovito održavanje obuhvaća:
1. servisne preglede, ispitivanja sigurnosti odnosno ispravnosti na električnoj instalaciji, vodovodnoj instalaciji, uključujući uređaj za povećanje pritiska vode, kanalizaciji, uključujući prepumpne uređaje, plinskoj instalaciji, instalaciji centralnog grijanja, instalaciji ventilacije i klimatizacije, dizalu, antenskoj, telefonskoj i drugoj kabelskoj instalaciji, instalaciji zvona i internog govornog uređaja, protupožarnoj instalaciji i opremi, gromobranskoj instalaciji, sustavima audiovideonadzora i protuprovalne zaštite, pročeljima, krovnoj konstrukciji, limariji, dimnjaku, stolariji i bravariji zajedničkih dijelova zgrade, parkirališnim i garažnim rampama, rasvjeti i zajedničkim

dijelovima zgrade te poštanskim sandučićima, zamjene odnosno popravke pojedinih potrošnih ili dotrajalih dijelova zajedničkih dijelova zgrade, bojenje zajedničkih dijelova zgrade, ugađanje, čišćenje, podmazivanje, servisiranje ugrađene opreme i uređaja, provjeru tekućina i druge aktivnosti koje su predviđene projektom zgrade i dokumentacijom te opreme, uređaja ili instalacija zajedničkog dijela zgrade, otklanjanje nedostataka na zajedničkim dijelovima zgrade odnosno njezinim dijelovima na način i u opsegu potrebnom da se zatečeno stanje zgrade uskladi s projektiranim stanjem zajedničkih dijelova zgrade
2. čišćenje stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade, čišćenje grafita na pročelju zgrade, čišćenje i uređenje građevne čestice zgrade, čišćenje snijega i leda na prolazima

Hitan popravak je aktivnost kojom se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi. Hitnim popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u slučaju:
1. kvarova na plinskim instalacijama
2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
3. puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije
4. kvarova na električnoj instalaciji, uključujući elektroničkkomunikacije i videonadzor
5. oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora voda te oštećenja krova
7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
8. kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi
9. kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara
10. otpadanja dijelova pročelja, limarije i crjepova.

Nužan popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi. Nužnim popravkom smatrse poduzimanje radova radi:
1. popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, pročelja zgrade, dimnjaka i dimovodnih kanala
2. postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade
3. sanacije klizišta.

Poslovi izvanredne uprave sukladno Zakonu su:
1. investicijsko održavanje obuhvaća aktivnosti kojima je cilj unaprjeđenje projektiranih odnosno postignutih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava pričuve koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine.
2. zahvat investicijskog održavanja koji po svojoj prirodi i opsegu premašuje okvire redovitog održavanja nekretnine smatra se poboljšicom u smislu zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, osim ako ovim Zakonom nije drukčije propisano.
3. prenamjena zajedničkih dijelova u poseban dio zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog posebnog dijela u istom suvlasničkom omjeru

3. dogradnja i/ili nadogradnja zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog dograđenog i/ili nadograđenog dijela zgrade u istom suvlasničkom omjeru
4. davanje zajedničkih dijelova u zakup ili najam na dulje od jedne godine
5. osnivanje založnog prava na zgradi ako se založnim pravom osigurava tražbina koja se koristi za poboljšice zgrade, i to u onoj visini za koju je povećana vrijednost zgrade.

Za poslove izvanredne uprave potreban je pristanak kvalificirane većine suvlasnika (više od 80%). Poslove izvanredne uprave, kao i ostale poslove koji nisu definirani Zakonom i Ugovorom o upravljanju, upravitelj naplaćuje prema važećem Cjeniku dodatnih usluga.

Prava i obveze Upravitelja sukladno Zakonu su:
1. otvoriti i voditi poseban račun ili račun posebne namjene za svaku zgradu te osigurati vođenje poslovanja svake zajednice suvlasnika odvojeno od računa upravitelja i ostalih računa kojima upravitelj upravlja
2. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili u slučaju potrebe, ako je to u skladu s propisima
3. osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
4. osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako to vlasnik posebnog dijela ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade
5.osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
6. osigurati hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste
7. osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika
8. predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja
9. ažurno voditi evidenciju suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade
10. raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine koji se plaćaju iz zajedničke pričuve

11. obavijestiti predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzeti daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine
12. redovito podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećim osobama sredstvima zajedničke pričuve
13. izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenoga tekuće kalendarske godine
14. izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine
15. ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika
16. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika
17. na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade
18. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata
19. otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade
20. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova
21. izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, među ostalim, obvezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici
22. u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci
23. na zahtjev suvlasnika dati na uvid i dostavu isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kojeg to suvlasnik zatraži
24. minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade

25. obavljati druge poslove određene ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima
26. u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada te prijaviti promjene koje utječu na sadržaj registara
27. podnijeti zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika.

...

Od važnijih poslova koje društvo kontinuirano obavlja i koji su dio izvanredne uprave bitno je naglasiti sljedeće poslove:
- energetska obnova zgrade, odnosno, vođenje postupka prikupljanja i obrade potrebne dokumentacije za prijavu zgrade na natječaj ili Javni poziv Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (ili druge institucije koja objavljuje takav poziv), prijava zgrade na poziv; vođenje projekta (upravljanje projektom i administracija, promidžba i vidljivost projekta) energetske obnove u slučaju prolaska na pozivu (provođenje postupaka nabave za usluge i radove, ugovoranje izvođača, stručnog nadzora, koordinatora zaštite na radu i sl., sastav i predaja zahtjeva za nadoknadom sredstava, sastav i predaja izvješća kao i koordinacija svih ostalih aktivnosti prema instituciji koja provodi projekt, koordinacija svih sudionika u gradnji).
Unatoč tome što je energetska obnova zgrade posao izvanredne uprave, za pokretanje i provedbu iste sukladno Zakonu o energetskoj učinkovitosti dovoljna je suglasnost većine suvlasnika, računajući po suvlasničkim dijelovima.
- postupak povezivanja zemljišne knjige (ZK) i knjige položenih ugovora (KPU)
- postupak etažiranja (formiranja samostalnih uporabnih cjelina stanova i poslovnih prostora) za zgrade
- pojedinačni ispravni postupci za posebne dijelove zgrade

Nadalje, društvo obavlja i poslove izdavanja **brisovnih očitovanja** založnog prava za stanove iz otkupa, a temeljem Odluke Grada Čakovca.

Novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, na snazi od 01.01.2025 donosi novine u području upravljanja zgradama.
Cilj je zakona otkloniti postojeću zakonsku prazninu i omogućiti kvalitetno upravljanje i održavanje zgrada. Jedna od bitnih novina je osnivanje zajednica suvlasnika koje će biti pravne osobe u smislu udruge, dobiti će osobni identifikacijski broj (OIB), a Državna geodetska uprava će voditi registar zajednica suvlasnika.
To bi trebalo olakšati postupke energetske obnove i ugradnje dizala. Ugradnju dizala, kao i sanaciju pročelja zgrada pod spomeničkom zaštitom će država sufinancirati s trećinom troškova, a određeni dio i jedinica lokalne samouprave.
Zakon propisuje minimalnu visinu zajedničke pričuve koja trenutno iznosi 0,36 eura po m2.
Jedna od novosti zakona je i uvođenje odredbe o prinudnom upravitelju kojeg imenuje gradonačelnik ili načelnik ako to nisu učinili suvlasnici te uvođenje odredbe o prinudnom predstavniku suvlasnika, kojeg imenuje, odnosno, pronalazi upravitelj ako ga nisu imenovali suvlasnici.

2.1. Ostale djelatnosti društva - upravljanje hostelom ”Čakovec” u Dramlju:

Društvo upravlja hostelom ”Čakovec” u Dramlju, na adresi Braće Car 22, 51265 Dramalj, koji objekt je u vlasništvu Grada Čakovca. Hostel je objekt za privremeni smještaj turista tijekom ljetne sezone, nalazi se treći red do mora na mirnoj lokaciji.
Objekt hostela čini centralna građevina na dvije etaže (prizemlje i prvi kat) u kojima se nalaze višekrevetne sobe namjenjene hostelskom tipu boravka. U prizemlju se nalaze voditeljska soba, zajednička kupaona i wc-i, spavaona 7+2 kreveta, spavaona 6 kreveta; na katu se nalaze zajednička kupaona i wc-i, dvije veće spavaone 7 kreveta i 6 kreveta te manja spavaona 4 kreveta. Soba za kuhare s 2 kreveta ima zasebni ulaz. Dvorište hostela je namijenjeno za igru i druženje gostiju.
Ukupni broj ležaja prema kategorizaciji hostela je 28.
Uz centralni objekt se nalazi objekt kuhinje za pripremu obroka, objekt dnevnog boravka, natkrivena terasa.

GP Stanorad vrši poslove upravljanja, organiziranog smještaja, tekućeg održavanja hostela, a u dogovoru i uz suglasnost Grada ulaže u povećanje kvalitete smještaja (adaptacije, novi inventar i sl.). Grad Čakovec također ulaže vlastita sredstva u obnovu hostela, a prema mogućnostima, odnosno, proračunu.

Noćenja u hostelu Dramalj su u sezoni 2025. ostvarena u dvije vrste smještaja:

1. grupni smještaj djece vrtićke i školske dobi, što je i osnovna namjena hostela, u periodu od 14.06.2025. do 31.08.2025., a u organizaciji ugovorne turističke agencije "Vitae travel" d.o.o., Nedelišće
2. individualni smještaj u dijelu praznih termina

3. POSLOVANJE DRUŠTVA U TEKUĆOJ 2025. GODINI I PLAN POSLOVANJA U 2026. GODINI

2.1. PLAN PRIHODA:

3.1.1. Prihodi od prodaje iz glavne djelatnosti:

redni broj / opis stavke plana:	POSLOVNI PRIHODI:	PLANIRANO ZA 2025. GODINU (EUR):	REALIZACIJA ZA 2025. DO 31.10.2025. (EUR):	PRETPOSTAVKA REALIZACIJE ZA 2025. GODINU (EUR):	PLAN ZA 2026. GODINU (EUR):
I.	POSLOVNI PRIHODI				
130	**prihodi od prodaje iz glavne djelatnosti**	**278.436**	**251.446,18**	**283.084,70**	**307.400**
7510	prihodi od naknada za upravljanje zgradama	170.000	177.126,13	205.500	210.000
7511	prihodi od usluga smještaja hostela Dramalj	30.000	25.707,96	25.707,96	30.000
7519	prihodi od administracije projekata EO višestambenih zgrada	38.436	23.876,74	23.876,74	32.400
7500, 7517, 7519, 7521, 75902	prihodi od ostalih usluga, provizija i posredovanja	40.000	24.735,35	28.000	35.000

Sastoje se od sljedećih prihoda:

1.1. prihodi od poslova upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina (prihodi od naknada za upravljanje zgradama)

Prihodi u 2025. će biti 23% veći no u 2024. godini te 21% veći od planiranih prihoda po toj stavci za 2025.

U 2026. godini planira se širenje u segmentu upravljanja zgradama, akvizicijom zgrada, kako u Međimurskoj, tako i u Varaždinskoj županiji, povećanje naknade za upravljanje generirano povećanjem pričuve dijela zgrada te samimi time i nešto veći prihodi.

1.2. prihodi od pružanja usluga smještaja u hostelu Dramalj

Prihodi u 2025. su 20% veći nego u 2024. godini, no povećanje je malo i u tom segmentu se očekuje poboljšanje duljim trajanjem sezone (s 2,5 na 3 mjeseca). Ugovorna turistička agencija u 2025. godini za grupni smještaj djece je bilo poduzeće: "Vitae travel" j.d.o.o., Nedelišće. Za 2026. godinu su i nadalje predugovorene usluge turističke agencije "Vitae travel" j.d.o.o., Nedelišće.

1.3. prihodi od administracije projekata energetske obnove višestambenih zgrada

Prema Ugovorima po Javnom pozivu MPGI-a iz 2022. su upravo završene energetske obnove zgrada Vladimira Nazora 8A, Čakovec i Ivana Mažuranića 9, Čakovec.

Prema Javnom pozivu MPGI-a iz 2024. ugovorena je energetska obnova zgrade Vukovarska 4, 4a, 4b, Čakovec i Trg kralja Tomislava 1, Prelog; u tijeku je energetska obnova tih zgrada. Još je 9 zgrada na rezervnoj listi i za iste je najavljeno financiranje od strane MPGI te se u 2026. očekuje obnova jednog broja tih zgrada.

Prihod od upravljanja projektima energetske obnove zgrada u 2025. će biti 38% ispod planiranog, iz razloga što nisu sve zgrade još dobile Odluke o financiranju. U 2026. godini je predviđen 36% veći prihod no u 2025. godini, a na ime broja zgrada koje su na rezervnoj listi i za koje se očekuje prolazak.

I nadalje se podiže svijest i potiču suvlasnici u zgradama o važnosti energetske obnove i potencijalnog sufinanciranja iste te se pripremaju projekti za sljedeći Javni poziv koji je najavljen u 2026. godini.

1.4. prihodi od ostalih usluga:

- povezivanje ZK i KPU, pojedinačni ispravni postupci
- izdavanje brisovnih očitovanja za stanove iz otkupa

- obračun davanja po ugovorima o djelu (naknade ovlaštenim predstavnicima suvlasnika, čišćenje - fizičke osobe)
- provođenje postupaka nabave za robe i usluge
- vođenje i administracija poslova ishođenja kredita kod poslovnih banaka, na zajedničku pričuvu, a za potrebe održavanja ili poboljšica na zgradi
- posredovanje u najmu zajedničkih dijelova zgrade
- manipulativni troškovi i provizije partnera

Prihodi od ostalih usluga u 2025. godini su 30% manji od planiranih jer dio prihoda prelazi u 2026. godinu (postupci u tijeku).
U 2026. godini se predviđaju prihodi 20% veći no u 2025. godini.

3.1.2. Ostali poslovni prihodi:

redni broj / opis stavke plana:	POSLOVNI PRIHODI:	PLANIRANO ZA 2025. GODINU (EUR):	REALIZACIJA ZA 2025. DO 31.10.2025. (EUR):	PRETPOSTAVKA REALIZACIJE ZA 2025. GODINU (EUR):	PLAN ZA 2026. GODINU (EUR:
I.	POSLOVNI PRIHODI				
133	**ostali poslovni prihodi**	**0**	**446,55**	**535,85**	**0**
7821	usklađenja kartica	0	0,04	0,04	0
7862	ostali prihodi (subvencije i sl.)	0	446,51	535,81	0

Pod ovim kontom knjiženi su poslovni prihodi koji se odnose na prihode od usklađenja kartica partnera i prihoda od državnih subvencija.

3.1.3. Financijski prihodi:

redni broj / opis stavke plana:	POSLOVNI PRIHODI:	PLANIRANO ZA 2025. GODINU (EUR):	REALIZACIJA ZA 2025. DO 31.10.2025. (EUR):	PRETPOSTAVKA REALIZACIJE ZA 2025. GODINU (EUR):	PLAN ZA 2026. GODINU (EUR):
III.	FINANCIJSKI PRIHODI	**0**	**91,44**	**91,51**	**0**
157	**financijski prihodi**				
7720	ostali prihodi s osnove kamata	0	0,63	0,70	0
7724	ostali financijski prihodi (tečajne razlike)	0	1,22	1,22	0
77992	prihodi od troška ovrha	0	89,59	89,59	0

Financijski prihodi se odnose na prihode od pozitivnih kamata, tečajnih razlika i sl. te prihoda od refundacija troškova ovršnih postupaka i sl.

...

Ukupni prihodi u 2025. godini će biti za 2% veći od planiranih, dok se za 2026. godinu planiraju 8% veći prihodi kumulativno ostvareni po svim pozicijama: upravljanje zgradama, smještaj u hostelu Dramalj, a poglavito od naknada za provođenje projekata energetske obnove zgrada.

3.2. PLAN RASHODA:

3.2.1. Materijalni troškovi:

redni broj / opis stavke plana:	POSLOVNI RASHODI:	PLANIRANO ZA 2025. GODINU (EUR):	REALIZACIJA ZA 2025. DO 31.10.2025. (EUR):	PRETPOSTAVKA REALIZACIJE ZA 2025. GODINU (EUR):	PLAN ZA 2026. GODINU EUR):
II.	POSLOVNI RASHODI				
136	**materijalni troškovi**	**62.117**	**47.911,66**	**54.271**	**56.317**
	troškovi sirovina i materijala	**14.000**	**13.399,52**	**14.900**	**15.000**
137	troškovi sirovina i materijala (uredski materijal, materijal i sredstva za čišćenje - Dramalj, sitni inventar, gume, rezervni dijelovi) 400, 401, 402, 404	6.500	7.903,91	8.500	7.500
	troškovi električne energije (sjedište i Dramalj) 4070, 40701	4.000	3.062,38	3.500	4.000
	troškovi goriva i cestarine 4075, 4076, 4197	3.500	2.433,23	2.900	3.500
	ostali vanjski troškovi	**48.117**	**34.512,14**	**39.371**	**41.317**
139	troškovi mobilne i fiksne telefonije, interneta, trošak poštanskih usluga, HRT, trošak promidžbe i tiska, članarina Udruga upravitelj 410, 415	8.000	7.390,37	8.000	8.000
	usluga čišćenja i pranja 4122, 412201, 412202	2.000	1.958,10	2.100	2.000
	tekuće održavanje, usluga održavanja softvera i web stranica 4120, 4123	6.600	2.918,47	3.500	4.000

	usluga servisa i registracije osobnih vozila, parking karte 4125, 4126, 413, 4175, 41751	2.600	2.278,97	2.400	2.600
	zakup poslovnog prostora u Čakovcu (Grad Čakovec) 4140	9.954	7.210,10	9.954	9.954
	najam uredske opreme 4141	1.400	394,58	600	1.000
	trošak knjigovodstvenih usluga 4164	7.963	6.650,00	7.963	7.963
	trošak odvjetničkih i intelektualnih usluga 4167	1.500	53,94	53,94	500
	režijski troškovi 4170, 4171, 4172, 41791	2.800	2.553,26	2.800	2.800
	režijski troškovi - Dramalj 41701, 41721	3.800	1.779,37	2.000	2.500

Materijalni troškovi se sastoje od sljedećih troškova:

- trošak materijala - uredski materijal i sl.
- trošak osnovnih sredstava rada
- trošak sitnog inventara
- trošak registracija, goriva, cestarina i sl.
- trošak mobilne i fiksne telefonije
- trošak poštanskih usluga
- trošak promidžbe i tiska
- trošak zakupa i najma prostora sjedišta društva u Čakovcu i poslovnice Varaždin
- trošak odvjetničkih i intelektualnih usluga - vanjsko knjigovodstvo

U 2025. godini biti će ostvareni 13% manji troškovi od planiranih, s obzirom da nije bilo povećanja troškova ni predviđenih poskupljenja uslijed inflacije, dok su za 2026. godinu planirani troškovi za 4% veći u odnosu na 2025., zbog mogućeg poskupljenja roba i usluga.

3.2.2. Troškovi osoblja:

redni broj / opis stavke plana:	POSLOVNI RASHODI:	PLANIRANO ZA 2025. GODINU (EUR):	REALIZACIJA ZA 2025. DO 31.10.2025. (EUR):	PRETPOSTAVKA REALIZACIJE ZA 2025. GODINU (EUR):	PLAN ZA 2026. GODINU (EUR):
II.	POSLOVNI RASHODI				
140	**troškovi osoblja**	**136.176**	**134.329,76**	**159.184**	**163.960**
4200	neto plaće i nadnice	86.437	83.926,56	98.700	101.661
4201	troškovi poreza i doprinosa iz plaća	31.613	33.766,40	40.520	41.736
4210	doprinosi na plaće	18.216	16.636,80	19.964	20.563

Troškovi osoblja se sastoje od sljedećih troškova:
- trošak neto plaća djelatnika
- trošak poreza, prireza i doprinosa iz plaća djelatnika (porez iz plaće, prirez prema mjestu prebivališta, doprinosi za mirovinsko osiguranje - generacijska solidarnost i individualna štednja)
- troškovi doprinosa na plaće (zdravstveno osiguranje)

U 2025. godini troškovi osoblja će biti 17% veći od predviđenih za 2025. **i 14% veći u odnosu na 2024. godinu**, poglavito iz razloga usklađenja osnovice za obračun bruto plaće s osnovicom Grada Čakovca, odnosno, povećanjem osnovice s 947,18 EUR na 975,60 EUR bruto od 01.02.2025. do 31.08.2025. te na 1.004,87 EUR bruto od 01.09.2025. nadalje, što je rezultiralo rastom bruto plaće za 6% te nastavno na isto povećanje troškova osoblja kako je navedeno.
U 2026. je predviđeno povećanje plaća za 3% radi usklađenja sa stopom inflacije, a ovisno o mogućnostima Društva.

3.2.3. Troškovi amortizacija

redni broj / opis stavke plana:	POSLOVNI RASHODI:	PLANIRANO ZA 2025. GODINU (EUR):	REALIZACIJA ZA 2025. DO 31.10.2025. (EUR):	PRETPOSTAVKA REALIZACIJE ZA 2025. GODINU (EUR):	PLAN ZA 2026. GODINU (EUR):
II.	POSLOVNI RASHODI				
144	**amortizacija**	**3.500**	**2.952,87**	**3.500**	**3.500**

Amortizacija materijalne imovine i osnovnih sredstava se vrši linearnom metodom ovisno o procijenjenom vijeku uporabe, a najčešće po stopi otpisa od 25% godišnje na pojedinačnu nabavnu vrijednost.
Za 2026. godinu predviđen je jednaki iznos amortizacije kao i u 2025. godini.

3.2.4. Ostali troškovi

redni broj / opis stavke plana:	POSLOVNI RASHODI:	PLANIRANO ZA 2025. GODINU (EUR):	REALIZACIJA ZA 2025. DO 31.10.2025. (EUR):	PRETPOSTAVKA REALIZACIJE ZA 2025. GODINU (EUR):	PLAN ZA 2026. GODINU (EUR):
II.	POSLOVNI RASHODI				
145 156	**ostali troškovi ostali poslovni rashodi**	**34.952**	**30.656,08**	**37.063**	**41.668**
460	dnevnice za službena putovanja i putni troškovi, troškovi noćenja	5.000	4.050,00	4.500	5.000
4610, 4616, 46161, 4617	nadoknade troškova prijevoza radnicima na posao, topli obrok (neoporeziva prehrana), neoporezive nagrade za radne rezultate,	19.000	16.385,75	19.663	20.000

	neoporezive naknade (regres, božićnica i sl.), otpremnine				
4613	trošak rada preko student servisa (student na ispomoći preko sezone kada je djelatnik u Dramlju)	1.500	2.222,57	2.222,57	2.500
424	primici u naravi (“Multisport”)	2.334	1.041,25	1.250	1.250
462	naknade članovima Nadzornog odbora (drugi dohodak)	2.972	0	743	2.972
418, 463	troškovi reprezentacije	500	412,37	1.500	2.000
464	troškovi premija osiguranja	1.563	1.376,17	1.563	1.563
465	bankovne naknade i troškovi platnog prometa	2.200	2.604,14	3.000	3.000
466	doprinosi, članarine i slična davanja, stambena pričuva (garaže Dr. Vlatka Mačeka)	383	325,22	383	383
467	ostali porezi, pristojbe, sudski troškovi; boravišne pristojbe - Dramalj	1.000	1.181,25	1.181,25	1.500
4162, 469	usavršavanja i sl.	0	1.057,36	1.057,36	1.500

Ostali poslovni troškovi su:
- trošak dnevnica i službenog puta
- trošak prijevoza djelatnicima
- trošal prehrane (neoporezivi)
- trošak nagrada djelatnicima (neoporezive nagrade za radne rezultate)
- trošak prigodnih nagrada (neoporezivi regres, božićnica, dječji darovi i sl.)
- trošak primitaka u naravi (''Multisport'' kartice)
- trošak naknada članovima nadzornog odbora

Predviđa se održavanje 4 sjednice Nadzornog odbora u 2026. godini (tromjesečno), odnosno, ovisno o potrebama i odluci NO, a sukladno Poslovniku o radu Nadzornog odbora.
- troškovi poslovne reprezentacije
- trošak premija osiguranja
- trošak bankovnih usluga
- trošak članarina i sl.
- trošak sudskih pristojbi i troškova, sl.
- trošak usavršavanja djelatnika

Ostali troškovi će u 2025. biti oko 6% veći od planiranih, dok su za 2026. godinu planirani 12% veći troškovi u odnosu na 2025.

3.2.5. Financijski rashodi

redni broj / opis stavke plana:	POSLOVNI RASHODI:	PLANIRANO ZA 2025. GODINU (EUR):	REALIZACIJA ZA 2025. DO 31.10.2025. (EUR):	PRETPOSTAVKA REALIZACIJE ZA 2025. GODINU (EUR):	PLAN ZA 2026. GODINU (EUR):
IV.	FINANCIJSKI RASHODI	**2.500**	**3.590,80**	**3.595**	**300**
473, 474	rashodi s osnove kamata i slični rashodi	1.500	295,80	300	100
487	donacije	0	70,00	70,00	200
488	ostali nepredviđeni troškovi	1.000	3.225,00	3.225	0

Financijski rashodi se sastoje od kamata iz leasinga (za službeni automobil s istekom leasinga 15.07.2025.), zateznih kamata, donacija te ostalih nepredviđenih troškova (potraživanje od zgrade Štrigova 27).

U 2025. će biti veći od planiranih za 44% (1.095 EUR) no potraživanje prema zgradi ima realnu osnovu za naplatu.

U 2026. godini se predviđa bitno smanjenje ostalih financijskih rashoda.

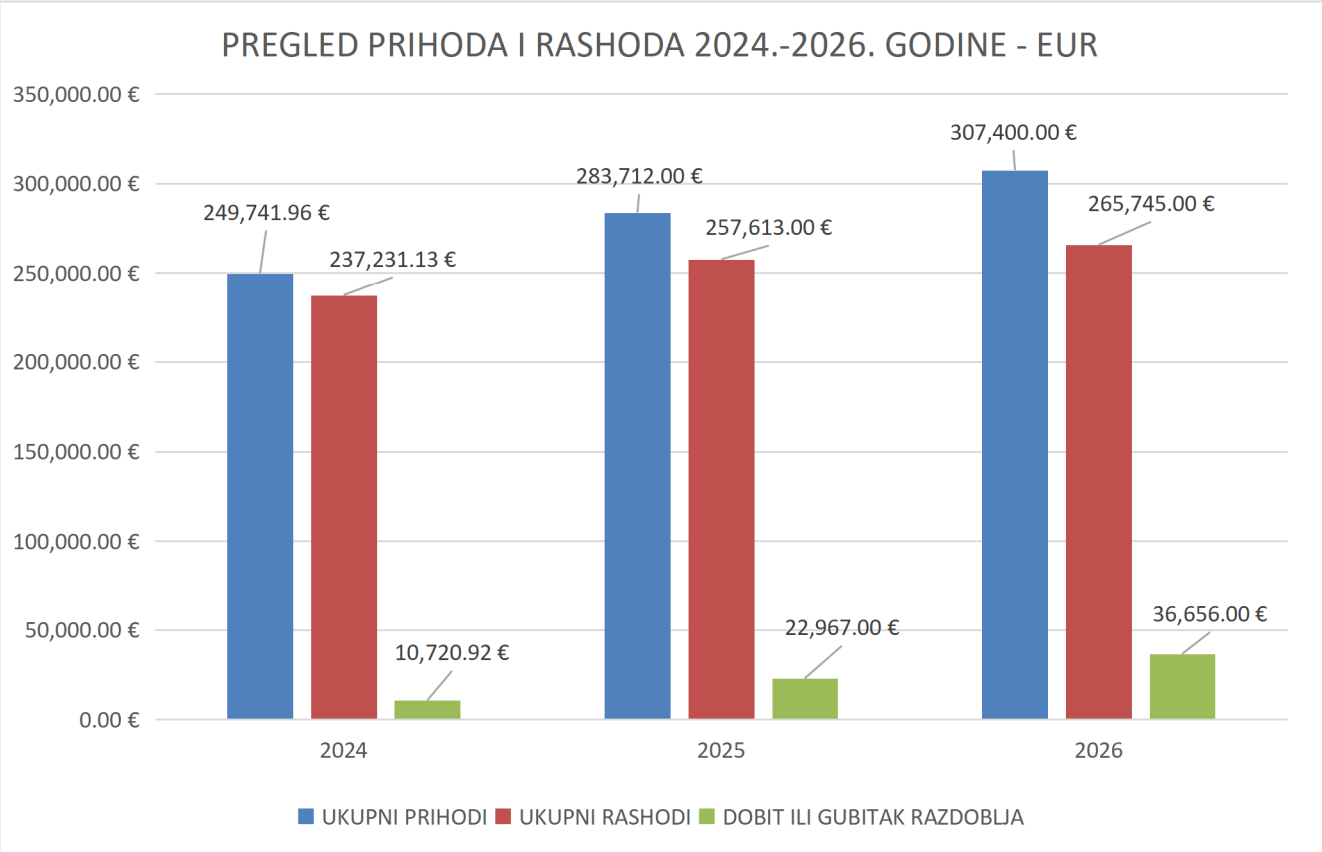
3.3. REKAPITULACIJA PRIHODA I RASHODA:

redni broj / opis stavke plana:	PRIHOD / RASHOD:	PLANIRANO ZA 2025. GODINU (EUR):	REALIZACIJA ZA 2025. DO 31.10.2025. (EUR):	PRETPOSTAVKA REALIZACIJE ZA 2025. GODINU (EUR):	PLAN ZA 2026. GODINU (EUR):
I.	**POSLOVNI PRIHODI**				
130	**prihodi od prodaje iz glavne djelatnosti**	**278.436**	**251.446,18**	**283.084,70**	**307.400**
7510	prihodi od naknada za upravljanje zgradama	170.000	177.126,13	205.500	210.000
7511	prihodi od usluga smještaja hostela Dramalj	30.000	25.707,96	25.707,96	30.000
7519	prihodi od administracije projekata EO višestambenih zgrada	38.436	23.876,74	23.876,74	32.400
7500, 7517, 7519, 7521, 75902	prihodi od ostalih usluga, provizija i posredovanja	40.000	24.735,35	28.000	35.000
133	**ostali poslovni prihodi**	**0**	**446,55**	**535,85**	**0**
7821	usklađenja kartica	0	0,04	0,04	0
7862	ostali prihodi (subvencije i sl.)	0	446,51	535,81	0
III. 157	**FINANCIJSKI PRIHODI**	**0**	**91,44**	**91,51**	**0**

7720	ostali prihodi s osnove kamata	0	0,63	0,70	0
7724	ostali financijski prihodi (tečajne razlike)	0	1,22	1,22	0
77992	prihodi od troška ovrha	0	89,59	89,59	0
IX.	**UKUPNI PRIHODI**	**278.436**	**251.984,17**	**283.712**	**307.400**
II.	**POSLOVNI RASHODI**				
136	**materijalni troškovi**	**62.117**	**47.911,66**	**54.271**	**56.317**
140	**troškovi osoblja**	**136.176**	**134.329,76**	**159.184**	**163.960**
4200	neto plaće i nadnice	86.437	83.926,56	98.700	101.661
4201	troškovi poreza i doprinosa iz plaća	31.613	33.766,40	40.520	41.736
4210	doprinosi na plaće	18.216	16.636,80	19.964	20.563
144	**amortizacija**	**3.500**	**2.952,87**	**3.500**	**3.500**
145 156	**ostali troškovi ostali poslovni rashodi**	**34.952**	**30.656,08**	**37.063**	**41.668**
IV.	**FINANCIJSKI RASHODI**	**2.500**	**3.590,80**	**3.595**	**300**
X.	**UKUPNI RASHODI**	**237.745**	**219.441,22**	**257.613**	**265.745**
XI.	**DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA**	**40.691**	**32.542,95**	**26.099**	**41.655**
XII.	**POREZ NA DOBIT**	**4.883**	**3.648,09**	**3.132**	**4.999**
XIII.	**DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA**	**35.808**	**28.894,86**	**22.967**	**36.656**

3.3.1. PREGLED PRIHODA I RASHODA 2024.-2026. GODINE

redni broj / opis stavke plana:	PRIHOD / RASHOD:	REALIZACIJA 2024. GODINA (EUR):	PRETPOSTAVKA REALIZACIJE ZA 2025. GODINU (EUR):	PLAN ZA 2026. GODINU (EUR):
IX.	UKUPNI PRIHODI	249.741,96	283.712	307.400
X.	UKUPNI RASHODI	237.231,13	257.613	265.745
XI.	DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	12.510,83	26.099	41.655
XII.	POREZ NA DOBIT	1.789,91	3.132	4.999
XIII.	DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	10.720,92	22.967	36.656



4. SWOT ANALIZA

SWOT analiza poduzeća sagledava vlastite snage i slabosti u kombinaciji s prilikama i prijetnjama te može pomoći pronaći zaključke i saznanja kako bi se mogle poduzeti pravilne mjere i aktivnosti za postizanje poslovnih ciljeva tvrtke.

S - strenghts (snage)

W - weaknesses (slabosti)

O - opportunities (prilike, mogućnosti)

T - threats (prijetnje)

Snage	**Slabosti**
- stručnost, sposobnost i predanost djelatnika društva - sudjelovanje djelatnika u kreiranju i provođenju operativnog poslovanja poduzeća - iskustvo u upravljanju zgradama - iskustvo u pripremi i provođenju EU projekata energetske obnove - potpora osnivača - Grada Čakovca	- glavnina izvora financiranja dolazi iz usluga upravljanja zgradama gdje zakon i tržište diktiraju prodajnu cijenu usluge - potencijalni nedostatak ljudskih resursa - otežana mogućnost održavanja razine i povećanja plaća, financijske stimulacije i nagrađivanja djelatnika zbog male prodajne cijene glavne usluge poduzeća
Prilike	**Prijetnje**
- unapređenje kvalitete i kvantitete usluga iz osnovne djelatnosti - poboljšanje vidljivosti i imidža poduzeća u javnosti (kvaliteta usluga) - nastavak sanacije gubitaka iz prijašnjeg razdoblja	- rizik likvidnosti (preneseni gubici) - nepovoljna kretanja na tržištu rada / odlazak djelatnika na bolja radna mjesta

5. PLAN AKTIVNOSTI I RAZVOJA DRUŠTVA U 2026. GODINI

5.1. PRIHODI

5.1.1. Djelatnost upravljanja višestambenim zgradama

U 2026. godini se i nadalje predviđa akvizicija zgrada i potpisivanje novih Ugovora o upravljanju zgradama u Međimurskoj i Varaždinskoj županiji, čime će se povećati broj zgrada na upravljanju. U poslovima upravljanja zgradama, a s obzirom na konkurentska poduzeća, dolazi do normalnog odljeva i priljeva zgrada, do sada bez bitnih gubitaka ugovora, odnosno, na godišnjoj razini dolazi do porasta broja ugovora.
Naknada za upravljanje kao glavni izvor prihoda je ograničena tržišnom utakmicom i kreće se u relativno malim okvirima, a postotno je vezana na iznos stambene pričuve za koju su suvlasnici u zgradama zaduženi. Novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada koji je stupio na snagu 01.01.2025., definira iznos minimalne visine zajedničke pričuve određen kao 0,54 posto etalonske cijene građenja, tako da minimalni mjesečni iznos pričuve po metru kvadratnom iznosi:
= 796,34 EUR/m2 x 0,54% / 12 = 0,36 EUR/m2 mjesečno.
Trenutna prosječna pričuva na razini svih zgrada na upravljanju iznosi 0,45 EUR/m2, tako da novi Zakon nije značajno pridonio povećanju naknada za upravljanje.

Izvršeni je upis upravitelja u Registar upravitelja zgrada, a sukladno novom Zakonu.
U provedbi je upis zgrada u Registar upravitelja zgrada, što će biti završeno do kraja godine, kada je i zakonski rok.
Također je u provedbi upis zgrada u Registar zajednica suvlasnika, što bi također sukladno Zakonu trebalo biti završeno do kraja godine, no zbog složenosti postupka nije moguće sve zgrade upisati do roka. S istim problemom se susreću svi upravitelji te se prema najavama zakonodavca očekuje prolongat roka.
Zgrade će nakon upisa u Registar zajednica suvlasnika dobiti OIB i pravnu osobnost (u smislu udruge), što će olakšati pravni status i financijsko poslovanje zgrade no donijeti dodatan posao samim upraviteljima jer će umjesto jednog, upraviteljevog OIB-a, sada upravitelji imati nekoliko stotina OIB-a, poslovnih računa, složenijih načina obračuna drugih dohodaka (predstavnici suvlasnika i sl.), obračuna poreza na dobit i dr.
Također, zgradama koje nemaju predstavnika niti ga izaberu, upravitelj je dužan imenovati prinudnog predstavnika, što također podrazumijeva značajni dodatan posao za upravitelja.

Istovremeno, odgovornim upravljanjem zgradama nastojati će se zadržati postojeće Ugovore o upravljanju:
- osnažiti komunikaciju s ovlaštenim predstavnicima suvlasnika, odnosno, suvlasnicima posebnih dijelova zgrada. Redovito se, koliko je to moguće, prisustvuje sastancima suvlasnika kada su teme od veće važnosti za zgradu, na inicijativu samih suvlasnika ili na inicijativu upravitelja. Sastanci se održavaju u pravilu u popodnevnim satima.
- odgovorno upravljati zgradama, identificirati i implementirati mogućnosti poboljšanja u sustavu upravljanja
- uspostava sustava digitalnog upravljanja zgradama preko e-aplikacije na web stranici GP Stanorad gdje će suvlasnici imati uvid u trenutno financijsko stanje računa zgrade, vlastita zaduženja i uplate, imati uvid u godišnje i periodičke financijske izvještaje o upravljanju zgradom, oglasnu ploči na koju bi se upisivale važne obavijesti i prijedlozi, kontakt brojevi telefona za hitne intervencije u slučaju nedostupnosti predstavnika stanara i tehničke službe upravitelja

5.1.2. Usluga smještaja u hostelu Dramalj

Financijski izvještaj poslovanja hostela za 2025. godinu:

HOSTEL "ČAKOVEC", DRAMALJ sezona 2025. - izvješće	PRIHODI OD USLUGA SMJEŠTAJA (EUR):	RASHODI (EUR):	RAZLIKA (DOBIT / GUBITAK) (EUR):
Prihodi od usluga smještaja hostela Dramalj:	**25.707,96**		
Boravišne pristojbe:		**1.181**	
Sitni inventar:		**2.820**	
Režijski troškovi:			
- električna energija:		**1.794**	
- komunalna naknada, odvoz otpada, voda i kanalizacija:		**3.104**	
Gorivo i cestarine:		**500**	
Plaća djelatnika (bruto 2):		**7.122**	
Dnevnice:		**3.240**	
Ukupno:	**25.707,96**	**19.761**	**5.947**

Prema Izvješću o rezultatima poslovanja hostela "Čakovec" u Dramlju za 2025. godinu, vidljivo je kako su prihodi u 2025. godini 20% veći nego u 2024. godini, no za 14% manji od planiranih prihoda. Rashodi u 2025. godini su na razini planiranih. Dobit je 23% i manja je od planirane dobiti za 19%.
Prihodi su manji iz razloga što je izostao manji dio grupnog smještaja djece.
Rashodi su veći iz razloga što je Društvo uložilo dio prihoda u opremanje hostela (dio radova uređenja dvorišta, okviri za grilje, bojanje unutarnjih drvenih vratiju u prizemlju, dodatna instalacija za montažu klima na ravni krov, novi ormari za posteljinu, mašina za pranje rublja i sl.).

U 2025. godini prije početka sezone, odrađeni su sljedeći radovi tekućeg održavanja hostela i investicijskog ulaganja, iz proračuna Grada Čakovca:
- sanacija pokrova objekta kuhinje
- sanacija učvršćenja pokrova nadstrešnice terase
- uređenje dvorišta i izvedba novog ulaza i stepeništa s donje strane objekta
- izvedba novih vinil podova u prizemlju hostela
- zamjena svih grilja na prozorima uslijed propadanja istih novim PVC griljama
- zamjena svih lampi LED rasvjetnim tijelima
- soboslikarsko - ličilački radovi u cijelom objektu hostela
- ugradnja 7 novih mono split jedinica klima uređaja

Ukupni iznos radova: 39.874,38 EUR + PDV

Upravljanje hostelom je Društvo preuzelo od Grada Čakovca. Upravljanje je u nadležnosti Društva, dok je zakup smještaja temeljem odluke Društva ugovoreni s turističkom agencijom "Vitae travel" j.d.o.o., Nedelišće.
Za 2026. godinu su i nadalje predugovorene usluge turističke agencije "Vitae travel" j.d.o.o., Nedelišće.

Financijski plan za 2026. godinu:

HOSTEL "ČAKOVEC", DRAMALJ sezona 2026. - plan	PRIHODI OD USLUGA SMJEŠTAJA (EUR):	RASHODI (EUR):	RAZLIKA (DOBIT / GUBITAK) (EUR):
Prihodi od usluga smještaja hostela Dramalj:	**30.000**		
Boravišne pristojbe:		**1.500**	
Sitni inventar:		**3.000**	
Režijski troškovi:			
- električna energija:		**2.000**	
- komunalna naknada, odvoz otpada, voda i kanalizacija:		**3.000**	
Gorivo i cestarine:		**1.000**	
Plaća djelatnika (bruto 2):		**7.500**	
Dnevnice:		**3.000**	
ukupno:	**30.000**	**21.000**	**9.000**

5.1.3. Ostale usluge društva

9 je zgrada na rezervnoj listi prema Javnom pozivu MPGI-a za energetsku obnovu iz 2024.i za iste je najavljeno financiranje od strane MPGI te se u 2026. očekuje obnova barem jednog broja tih zgrada.

U 2026. se ponovno očekuje novi Javni poziv za energetsku obnovu višestambenih zgrada i društvo aktivno radi na pripremi dokumentacije za zgrade čiji su suvlasnici donijeli odluku za prijavu na Poziv.

Nadalje, nastavlja se usluga povezivanja ZK i KPU, etažiranja, pojedinačni ispravni postupci za zgrade s neriješenim zemljišno-knjižnim odnosima.

5.2. RASHODI

5.2.1. Materijalno poslovanje

Izdvajanje za materijalne troškove će biti više za 4% u odnosu na 2025. godinu, poglavito na ime poskupljenja roba i usluga.
Grad Čakovec kao vlasnik poslovnog prostora u kojem je sjedište Društva u Čakovcu, od 07. mj. 2022. obračunava zakupninu prema Ugovoru o zakupu, a u iznosu 823,63 EUR/mj., odnosno, 9.883,56 EUR/god. Do tada se zakup nije obračunavao, s obzirom da je društvo u 100% vlasništvu Grada Čakovca. Trošak je značajan za Društvo.

Zadržati će se vanjske knjigovodstvene usluge budući da društvo nema zaposlene osobe koje mogu obavljati knjigovodstvene poslove, naročito uz opseg trenutnih poslova, niti ima financijske mogućnosti za zaposlenje takve osobe.

Zadržati će se vanjske informatičke usluge (održavanje računalnih programa) te najam i održavanje pisača.

5.2.2. Djelatnici društva

Prosječna neto plaća na razini Društva s 10/2025 iznosi 1.052,19 EUR, odnosno, 1.199,22 EUR s plaćom direktora, što je **bitno manje** od državnog prosjeka prema podacima Državnog zavoda za statistiku po kojima prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za rujan 2025. iznosi 1.456 EUR.
Neto plaća je za prosječno **30%** veća u odnosu na 10/2023, što predstavlja značajni rast plaće u 2 godine.
U 2026. je predviđeno povećanje plaća za 3% radi usklađenja sa stopom inflacije, a ovisno o mogućnostima Društva.

U 2026. godini raste i minimalna bruto plaća na razini države na 1.050 EUR/mj., što neće imati utjecaj na plaće djelatnika, s obzirom da svi djelatnici imaju veću plaću od navedenog bruto iznosa.

Maksimalno će se iskoristiti mogućnost isplaćivanja naknada zaposlenima kroz neoporezive primitke, a koliko to poslovne prilike dopuste. Redovno se djelatnicima isplaćuje naknada za prehranu u iznosu 100 EUR/mj. te nagrade za radne rezultate u iznosu prema odluci direktora.

Društvo trenutno ima zaposleni optimalan broj djelatnika za minimalno kvalitetno obavljanje usluga. **U slučaju procjene uprave o mogućnosti drugačijeg načina obavljanja poslova, ostavlja se mogućnost smanjenja broja djelatnika na 6.**
I nadalje se predviđa **reorganizacija** tehničkih službi Čakovec i Varaždin na način da se poslovi vezani uz održavanje zgrada obavljaju kvalitetnije i promptnije te adekvatno dokumentirano.

5.2.3. Kreditne obveze

S 15.07.2025. je otplaćen leasing za osobni automobil Škoda Octavia.
U 2024. su anulirane preostale kratkoročne kreditne obveze u cijelosti (prekoračenje po poslovnom računu) te u 2025. isto nije korišteno. Društvo nastoji poslovati bez korištenja dopuštenog prekoračenja.
Društvo nema obveza po kreditima.

5.2.4. Gubici prethodnih razdoblja

Preneseni gubitak prema stanju na dan 31.10.2025. iznosi 36.477 EUR i svake se godine smanjuje iz zadržane dobiti te je prema dosadašnjim pokazateljima vidljivo i za očekivati da će se gubitak pokriti u roku 4 godine. Preneseni gubitak utječe na protok novca društva no isto se uspijeva kontrolirati te se podmiruju sve kratkoročne i dugoročne obveze.

6. ZAKLJUČAK

Plan poslovanja rada je izrađen realno prema relevatnim pokazateljima poslovanja Društva i kretanjima na tržištu te je nastavak pozitivnog poslovanja s mogućnošću razvoja i poboljšanja.
Društvo kontinuirano i u valuti plaća sve svoje obveze.
Glavni ciljevi u 2026. godini su povećanje prihoda i profitabilnosti, uz održivost poslovanja, zadržanje i povećanje kvalitete usluga te zadovoljstvo djelatnika uz povećanje osobnih primanja.
GP Stanorad je trgovačko društvo u vlasništvu Grada Čakovca no sve prihode ostvaruje na slobodnom tržištu bez prihoda iz proračuna i subvencija.

U Čakovcu, dana 26. studenog 2025. godine

GP STANORAD d.o.o., Čakovec
direktor
Marko Tomašić, dipl.ing.građ.

GP STANORAD d.o.o.
MATICE HRVATSKE 10
40000 ČAKOVEC
OIB: 28410884585

Na temelju članka 264. i 267. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137,09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23) 136/24, a sukladno članku 21. Izjave o osnivanju društva GP STANORAD d.o.o. (potpuni tekst Izjave od 17. srpnja 2017. godine), Nadzorni odbor društva GP STANORAD d.o.o., Čakovec, Matice hrvatske 10, OIB: 28410884585, na svojoj 2. sjednici održanoj 2. prosinca 2025. godine s početkom u 09,00 sati donio je sljedeću

O D L U K U

I. Prihvaća se Poslovni plan društva GP Stanorad d.o.o. Čakovec za 2025. godinu

II. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

PREDSJEDNICA NADZORNOG ODBORA
GP STANORAD d.o.o. Čakovec
Slavica Andrašec

NADZORNI ODBOR