

## **GP STANORAD**

**DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE  
Z G R A D A M A**

**V. Nazora 14, HR-40000 Čakovec**

**t:040 39 08 30, f:040 39 08 32**

**Podružnica Varaždin**

**t / f : 0 4 2 2 0 3 8 0 0**

**www.gpstanorad.hr**

# ***POSLOVNI PLAN ZA 2015. GODINU***

**REPUBLIKA HRVATSKA  
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA  
GRAD ČAKOVEC**

UPRAVNI ODJEL ZA UPRAVU		
Primljeno: 11-11-2014		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
021-05/14-01/186	04	
Uredžbeni broj	Pril.	Vrij.
16-14-1		

## ● UVOD

Kako je zbog odbijanja financijskog izvješća Skupština Društva od 10. lipnja 2014. g. i obavljenog ispravka financijskih izvještaja za 2013. g. te sukladno odluci Nadzornog odbora Društva od 4. studenog 2014. o prihvaćanju financijskog izvještaja za 2013. g. Društvo iskazalo stvarno stanje i gubitak u poslovanju za 2013. g. od 2.401.473,76 kn. Plan poslovanja za 2015. godinu donosi se na temelju procjene ostvarenja poslovanja za 2014. godinu.

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 u ime i za račun suvlasnika obaviti slijedeće poslove:

- ▶ otvoriti zajednički račun nekretnine u svrhu polaganja pričuve
- ▶ organizirati 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.),
- ▶ obaviti povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastaviti zapisnik,
- ▶ utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- ▶ raspolagati sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve),
- ▶ osigurati zajedničke dijelove i uređaje od rizika,
- ▶ pokrenuti postupak podizanja kredita radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika, čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova, odnosno čiji vlasnički dijelovi prelaze potrebitu većinu koju uvjetuje poslovna Banka.
- ▶ iznajmiti, odnosno dati u zakup ili najam te otkazati 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 (uz udovoljenje ostalim uvjetima iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima),
- ▶ zastupati 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

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 ).

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 naplaćuje prema važećem cjeniku Upravitelja. U te poslove ubrajaju se i poslovi povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama.

## **Temeljem svega navedenog planiraju se Prihodi i rashodi za razdoblje 2015. godine.**

### ● **PLAN UKUPNOG PRIHODA**

**Prihodi od usluga upravljanja stambenim zgradama.** U 2015. godini procjenjuje se ostvarenje prihoda od usluga upravljanja u iznosu od 870.000,00 kn što u ukupnim prihodima Društva učestvuje s 38% ukupnih prihoda bez izvanrednih prihoda od povezanih kupaca odnosno Grada Čakovca.

Ostali prihodi bez izvanrednih prihoda od povezanih kupaca odnosno Grada Čakovca, koji u strukturi ukupnog prihoda čine 62 % planiraju se u iznosu od 1.407.000,00 kn.

**Prihodi od usluga Servisa za čišćenje** procjenjuju se u visini prihoda ostvarenih u 2014. g. uvećani za 5% koliko se očekuje povećanje broja korisnika u 2015. g. u iznosu 300.000,00 kn.

**Prihodi od poslova povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama.** Upravitelj je dužan pokrenuti sve postupke pred sudovima i nadležnim tijelima državne uprave prema Zakonu o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 143/12), a temeljem Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) radi upisa zgrade i svih posebnih dijelova u zemljišne knjige do 31.12.2015.g. Prihodi koje Društvo u 2015. g. do završetka poslova etažiranja prema važećem cjeniku može naplatiti je 330.000,00 kn.

**Prihodi od poslova energetskog certificiranja zgrada** koji će Društvo ostvarivati u 2015.g. temeljem osposobljavanja 2 djelatnika kao novoplanirani prihodi, procjenjuju se u visini od 50.000,00 kn.

**Prihodi od usluga iznajmljivanja Hostela "Čakovec"** Dramalj procjenjuju se u visini od 250.000,00 kn a, temelje se na pokazateljima prihoda 2014.g. i izračunu temeljem važećeg cjenika, kapaciteta Hostela i broja dana ljetnih mjeseci u kojima je moguće očekivati prihod.

**Prihod od izgradnje i prodaje garaža u ulici V Mačeka** predviđa se u iznosu 430.000,00 kn.

**Prihod iz proračuna za kamate na kredit Hostel "Čakovec"** Dramalj u iznosu 27.000,00 kn.

**Ostali prihodi** proizlaze iz naplate određenih usluga prema prihvaćenom cjeniku i predviđaju se u iznosu od 20.000,00 kn.

**Izvanredni prihodi od povezanih kupaca** planiraju se u iznosu od 1.497.636,13 kn.

### ● **PLAN RASHODA**

**Rashodi za materijalne troškove** u 2015.g. planirani su temeljem izračunatih i procjenjenih troškova poslovanja u 2014. g nakon provedenih poslova restrukturiranja Društva u mandatu nove Uprave.

U strukturi ukupnih planiranih rashoda u visini od 2.285.000,00 kn najveći udio u iznosu od 53% otpada na **rashode za osoblje** koji obuhvaćaju neto plaće radnika, te poreze, prireze i doprinose iz i na plaće.

Sukladno aktualnim prilikama na tržištu i planiranim prihodima koji će ovisiti o kretanjima na tržištu i daljnjem raspletu krize, ne planira se povećanje iznosa troška za plaće zaposlenih. U navedenom iznosu sadržane su plaće za postojeće radnike na određeno i neodređeno radno vrijeme.

**Rashodi za telefonske, poštanske usluge i uredski materijal** planirani su u iznosu od 89.000,00 kn

**Usluge leasing-a** za osobno vozilo te održavanja softvara i najam fotokopirnih aparata planiraju se u visini od 26.000,00 kn,

**Ostale vanjske usluge** planiraju se u visini od 30.000,00 kn, a odnose se na ugovorene odvjetničke usluge, javnobilježničke i ostale intelektualne usluge

**Naknade izdataka za zaposlene** planiraju se u visini od 42.000,00 kn. Strukturu tih izdataka čine izdaci za prijevoz na i s posla, te prigodne godišnje nagrade, te dnevnice za službena putovanja.

**Planirani izdaci za amortizaciju** iznose 22.000,00 kn.

**Rashodi poslovanja Hostela "Čakovec"** u Dramlju planiraju se u visini 150.000,00 kn, a odnose se na troškove radnika ( voditelja Hostela, kuhara i čistačice), komunalnih troškova, troškova ugostiteljskih usluga, te ostalih materijalnih troškova.

**Trošak goriva i održavanja vozila** 42.000,00 kn. predviđa trošak održavanja i korištenja 4 službena vozila Društva.

**Trošak Nadzornog odbora u visini** 48.000,00 kn. predstavlja naknade članovima Nadzornog odbora, te poreze, prireze i doprinose za 6 predviđenih sjednica u 2015. g.

**Režijski troškovi plina, električne energije, vode i odvoza smeća** u iznosu 35.000,00 kn.

**Troškovi osiguranja vozila i Hostela "Čakovec"** u visini od 14.000,00 kn.

**Troškovi izgradnje garaža** u visini 400.000,00 kn.

**Rashodi financijskog troška kamata po kreditu** za Hostel "Čakovec" u visini od 27.000,00 kn.

**Kamate na kredite i zatezne kamate** 10.000,00 kn.

**Ostatali troškovi** u iznosu od 150.000,00 kn. u koje spadaju troškovi platnog prometa, zakup poslovnog prostora, članarine, reprezentacije, najmovi uređaja i aparata, sredstava za čišćenje, pretplata i naknadno utvrđeni toškovi poslovanja.

Velimir Mađarić, dipl.ing.  
Direktor

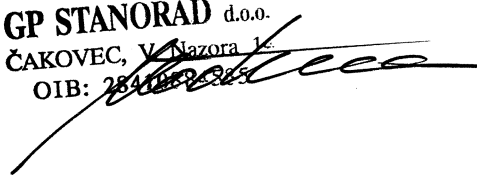


**GP STANGRAD d.o.o.**  
ČAKOVEC, V. Nazora 14  
OIB: 28410884585

	Troškovi	Prihodi	Udio %
Usluga upravljanja		870.000,00	38%
Usluge čišćenja		300.000,00	13%
Etažiranje		330.000,00	14%
Usluge energetskog certificiranja		50.000,00	2%
Hostel Dramalj		250.000,00	11%
Prodaja garaža		430.000,00	19%
Prihodi iz proračuna za kamate		27.000,00	1%
Ostali prihodi		20.000,00	1%

Rashodi za osoblje	1.200.000,00		53%
Telefon, poštarina, uredski materijal	89.000,00		4%
Lizing, software i najam	26.000,00		1%
Ostale vanjske usluge	30.000,00		1%
Naknade izdataka za zaposlene	42.000,00		2%
Amortizacija	22.000,00		1%
Troškovi hostela Dramalj	150.000,00		7%
Trošak goriva i održavanja vozila	42.000,00		2%
Nadzorni odbor	48.000,00		2%
Režije	35.000,00		2%
Troškovi osiguranja	14.000,00		1%
Troškovi izgradnje garaža	400.000,00		18%
Kamate na kredit - Hostel Dramalj	27.000,00		1%
Kamate na kredite, zatezne kamate	10.000,00		0%
Ostali troškovi	150.000,00		7%
Ukupno	2.285.000,00	2.277.000,00	
Dobit / gubitak tekuće godine		(8.000,00)	
Izvanredni prihodi od povezanih kupaca		1.497.636,13	
Sveukupno	2.285.000,00	3.774.636,13	
Dobit / gubitak		1.489.636,13	

GP STANORAD d.o.o.  
ČAKOVEC, V. Nazora 1  
OIB: 2841289225



## IZVOD IZ ZAPISNIKA

sa 44. sjednice NADZORNOG ODBORA društva GP STANORAD d.o.o. Čakovec, V. Nazora  
14, održane dana 11. studenog 2014.g.

Na temelju članka 439. i 264. Zakona o trgovačkim društvima, NN broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 152/11, 111/12, 144/12, 68/13, a sukladno članku 18., 19., 20. i 21. Izjave o osnivanju društva GP Stanorad d.o.o. Čakovec (potpuni tekst Izjave od dana 27. veljače 2014.), sastavlja se

## ZAPISNIK

sa 44. sjednice NADZORNOG ODBORA  
društva GP STANORAD d.o.o. Čakovec, V. Nazora 14

**2. Prijedlog programa rada Društva za 2015.g.** – Direktor Društva ukratko je članovima NO izložio plan poslovanja Društva za 2015.g. (*prihodi* – od usluge upravljanja stambenim zgradama, usluge servisa za čišćenje, od poslova povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama, od poslova energetskog certificiranja zgrada, od iznajmljivanja hostela „Čakovec“, od izgradnje i prodaje garaža u ulici Vlatka Mačeka u Čakovcu i dr. *rashodi* – za materijalne troškove, za osoblje, za telefonske i poštanske usluge, leasing, vanjske usluge, izdataka za zaposlene, za amortizaciju, rashodi poslovanja hostela Čakovec, gorivo i održavanje vozila, trošak nadzornog odbora, režijski troškovi plina, električne energije, vode i odvoza smeća, osiguranja vozila, izgradnje garaža, kamata i dr.)  
Nakon provedene rasprave jednoglasno se donosi slijedeća

## ODLUKA

Prihvća se prijedlog programa rada Društva GP Stanorad d.o.o. Čakovec za 2015. godinu.

NADZORNI ODBOR

Predsjednik NO

mr.sc. Bruno Trstenjak

NADZORNI ODBOR

GP STANORAD d.o.o.

ČAKOVEC, V. Nazora 14

OIB: 28410884585

ZAPISNIČAR

Hrvoje Gazdick, mag.iur