

MATERIJAL UZ TOČKU 1. DNEVNOG REDA

Rasprava o poslovanju GP Stanorad d.o.o.



GP Stanorad d.o.o.
Matice hrvatske 10
HR - 40000 Čakovec
t: 39 08 30 f: 39 08 32
Podružnica Varaždin
t / f : 042 / 20 38 00
OIB: 28410884585
www.gpstanorad.hr

UPRAVNI ODJEL ZA UPRAVU		
Primljeno:	22 -09- 2015	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
Urudžbeni broj	Prih.	Vrij.
	-01	

Grad Čakovec
Gradsko vijeće

PREDMET: Izvještaj o poslovanju Društva

U trenutku imenovanja, nova Uprava Društva koja je na dužnost stupila 6.6.2014. u GP Stanoradu zatečeno je alarmantno stanje, praktički blokiranog poduzeća. Prazan poslovni račun, poslovne knjige u rasulu, s beskonačnim nizom dugovanja prema zgradama i dobavljačima, blokiranim pristupom poslovnim bankama, nesređenim i nepokrenutim poslovima, te štetnim obvezujućim ugovorima. Isto tako Uprava se suočila s lažiranim pokazateljima poslovanja, financijskih izvještaja i bruto bilanci što je rezultiralo odbijanjem Godišnjeg financijskog izvještaja Skupštine društva. Po nalogu Skupštine u 2014. godini provedeno je dubinsko snimanje i revizija poslovanja što je u konačnici dovelo i do iskazivanja gubitka 2013. godine od 2.401.473,76 kn. Ovaj gubitak iskazan je za 2013. godinu, iako je on nastajao godinama unatrag, te je knjigovodstvenim i računovodstvenim malverzacijama prikrivan. Isto tako zbog nesređenog poslovanja, te nesrazmjera prihodovne i rashodovne strane Društvo je svakodnevno stvaralo gubitak. Gubici su se gomilali kao posljedica štetnih ugovora, odluka i postupaka koji su bili financijski pogubni za Društvo, gdje je normalna praksa poslovanja bila zahtijevanje, očekivanje, ugovaranje i obećanje da GP Stanorad poslove odrađuje bez naknade i sa svjesnim gubitkom, pa je takva očekivanja imao imao i Grad koji je poslove iz nadležnosti bivšeg Fonda u stambenom gospodarstvu Čakovec prepustio Stanoradu bez ikakve naknade, tako da Stanorad te poslove za grad Čakovec već 15 godina odrađuje besplatno uz sve troškove koje ima.

Prve mjere racionalizacije poslovanja poduzete su smjeru smanjivanja troškova od kojih su najveći bili troškovi zaposlenika. S nekim radnicima postignut je sporazumni raskid Ugovora o radu, a svim ostalim radnicima je smanjen koeficijent, ukinuta naknada za topli obrok i prijevozni troškovi, božićnice i nagrade, tako da nažalost danas zaposlenici GP Stanorada imaju daleko najmanja primanja u odnosu na sva ostala gradska poduzeća i gradske ustanove. Smanjivanje ostalih troškova poslovanja provedeno je postepeno kako su dozvoljavali potpisani ugovori s dobavljačima, pa su u toku 2014. g. smanjeni svi troškovi do granica izdržljivog poslovanja. Tako su troškovi mobilne komunikacije s 57 ugovornih

mobitela smanjene na 8, zamijenjen je neprimjeren i vrlo skup u održavanju službeni automobil za puno primjereniji i noviji, preseljena poslovnica u Varaždinu u skoro duplo jeftiniji poslovni prostor, minimalizirana ulaganja opremu i potrošni materijal, raskinuti nepovoljni ugovori koji su stvarali gubitke. I danas Društvo radi u "izvanrednim okolnostima" gdje svi prihodi odlaze na servisiranje najosnovnijeg poslovanja i pokrivanje gubitaka iz prethodnih razdoblja, pa svaki izvanredni i nepredviđeni trošak predstavlja ogroman financijski problem. Društvo si vrlo teško može priuštiti izdatak za reklamu, kupovinu prijekopotrebne informatičke opreme, potrošnog materijala za službena vozila, ili potrebne zamjene prastarog i pokvarenog službenog vozila, troška službenog odlaska u Dramalj...

Istovremeno s racionalizacijom poslovanja započeli su pregovori s poslovnim bankama o postupcima deblokiranja poslovanja, odnosno mogućnosti dobivanja kredita za zgrade kojima Društvo upravlja kao jednog od najvažnijih segmenata u poslovima upravljanja i zadovoljavanja potreba suvlasnika zgrada. što je i uspješno ostvareno. Pristup kreditnim linijama poslovnih banaka jedan je najvažnijih uspješno odrađenih poslova koji je bio preduvjet daljnjeg poslovanja Društva. GP Stanorad danas, zbog svog dokazano dobrog poslovanja nema nikakvih ograničenja u dobivanju kredita za suvlasnike zgrada i postao je partner koji više ne mora moliti za kredit, već mu razne poslovne banke nude svoje usluge i kreditne linije. Ovo je i jedan od najboljih pokazatelja trenutnog financijskog položaja i povjerenja koje banke kao vrlo stroge i stručne financijske institucije imaju u poslovanje ovog gradskog Društva.

Osnovna djelatnost GP Stanorada je upravljanje višestambenim zgradama, pa i najveći i najsigurniji dio prihoda dolazi iz naknade za upravljanje koja se nažalost u vrijeme bivše uprave zbog svih negativnih okolnosti i lošeg odnosa sa suvlasnicima zgrada drastično smanjila. Vraćanje prihoda od naknade upravljanja pridobivanjem novih zgrada na upravljanje je prioritetni ali i vrlo osjetljiv zadatak koji se prvenstveno temelji na povjerenju suvlasnika zgrada prema upravitelju. Svaka negativna konotacija, medijski natpis, pa čak i spominjanje zahtjeva za raspravu o budućnosti, ali i sama rasprava o budućnosti GP Stanorada na Gradskom vijeću grada Čakovca loše utječu, bude sumnju i narušavaju ugled koji se pokušava svim postupcima popraviti. Do sada su se uložili ogromni naponi u zadržavanje postojećih zgrada na upravljanju, jer nelojalni, konkurentni privatni upravitelji koriste sva sredstva kako bi dodatno narušili ugled i preuzimanjem zgrada na upravljanje sebi povećali sigurne mjesečne prihode. U ovoj borbi GP Stanorad je usprkos svim događajima uspio zadržati zgrade. izgubivši svega par zgrada u Varaždinu i Čakovcu. Zbog svih mjera koje su poduzete i vraćanja povjerenja, te dodatnih radnji i poslova koje poduzimamo stvari se polako okreću i postoji sve više zahtjeva ali i konkretnih preuzimanja novih zgrada na upravljanje. GP Stanorad je jedini upravitelj u široj okolici koji je kadrovski i stručno osposobljen da odgovori na sve zahtjeve koje posao upravljanja stavlja pred upravitelja i sposoban je zadovoljiti rješavanje vrlo široke palete potreba koje suvlasnici zgrada očekuju, ali i pokrenuti i odraditi poslove koji nadilaze

redovito upravljanje. Ovi poslovi ne samo da pridonose zadovoljavanju sve većih potreba suvlasnika zgrada nego donose i dodatne prihode Društvu.

Dodatni poslovi stručnih službi oko uspostave etažnog vlasništva nad zgradama kojima upravlja, Društvu osiguravaju, u ovom prijelaznom razdoblju izvor vanrednih prihoda i omogućavaju servisiranje obveza Društva prema dobavljačima i pokrivanje gubitaka koji su nastali u prethodnim razdobljima nezakonitim dugoročnim zaduživanjem kod Euroherc osiguranja na iznos od 200.000,00 kn., obveza po predstečajnoj nagodbi prema poreznoj upravi, ne plaćanja u predstečajnoj nagodbi dogovorenih polica osiguranja prema Basler osiguranju, ali i svih ostalih dugovanja prema dobavljačima. Najveći i najosjetljiviji dodatni posao Društva su energetske obnove zgrada kojima upravljamo. Ovaj posao započeo je 2014. energetskim certificiranjem nekoliko desetaka zgrada, što je rezultiralo, nakon izrade projekata i prvim energetskim obnovama u gradu Čakovcu sufinanciranim od strane Fonda za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost u 40% iznosu. Prva zgrada u ulici J.J. Strossmayera 7a već se uveliko obnavlja i radovi napreduju uz stručan nadzor po kvalitetnom projektu obnove. Još tri zgrade u Čakovcu ovih dana kreću u takvu obnovu, te su pred potpisivanjem ugovora s odabranim izvođačima i poslovnom bankom za kreditno zaduženje. Ukupna vrijednost ovih radova je oko 8.000.000,00 kn. od čega će isključivo radom ovog Društva suvlasnici tih zgrada bespovratno dobiti preko 3.2 mil. kn. Isto tako u postupku izrade, za suvlasnike besplatne projektne dokumentacije financirane u 100% iznosu od strane Fonda, trenutno se nalazi 5 zgrada koje ćemo još ove godine prijaviti na natječaj za sufinanciranje energetske obnove pa očekujemo nove obnove već na proljeće 2016. Do sada energetski je pregledana 31 naša zgrada. Te im izdani energetski certifikati, desetak ih je u procesu certificiranja, a sve ostale zgrade temeljem dostavljenih ponudama odlučuju o izradi energetskog certifikata. Očekujemo da će do kraja tekuće godine velika većina naših zgrada biti energetski pregledana, preporučene im mjere energetske obnove, izračunati troškovi obnove i izdani energetski certifikati, tako da svi vlasnici stanova koji ih iznajmljuju zadovolje zakonske uvjete do 1.1.2016..

Financijski pokazatelji poslovanja u 2015. godini ukazuju da je negativan trend stvaranja gubitaka zaustavljen i da Društvo svoje tekuće obveze samostalno servisira. Tako financijske analize poslovanja prva 3 ali i prvih 6 mjeseci pokazuju pozitivno poslovanje. U prvih 6 mjeseci društvo je od poslova osnovne djelatnosti upravljanja i djelatnosti čišćenja zgrada ostvarilo dobit u iznosu 2.824,77 kn., odnosno prihoda u iznosu 787.904,50 kn. i rashoda 785.079,73 kn. Društvo poslove upravljanja hostelom u Dramlju, od katastrofalne 2014. koja je te godine donijela gubitak u iznosu od 102.852,52 kn., vodi kao posebnu djelatnost. Pokazatelji poslovanja Društva u prvih 6 mjeseci uključujući i poslove upravljanja hostelom koji je prve prihode ostvario tek u 6. mj. pokazuju minimalan gubitak u iznosu 5.900,38 kn. koji ustvari i ne postoji ako se ukalkulira prihod ostvaren u 6. mj., a plaćen 1.7.2015. u iznosu od 14.216,81 kn. Račun dobiti i gubitaka za prvih 8 mjeseci pokazuje još bolje rezultate poslovanja s ostvarenom dobiti poduzeća u

iznosu 55.356,00 kn. odnosno ostvarenih prihoda u iznosu 1.187.031,00 kn. i rashoda 1.114.791,00 kn. Sva dobit poduzeća, zajedno s novčanim sredstvima Grada po odluci Skupštine o pokriću gubitaka koristi se za pokriće gubitaka Društva iz prethodnih razdoblja.

Poslovanje hostela Čakovec u Dramlju kojim upravlja ovo Društvo ima registriranih 28 ležaja i trenutno predstavlja veliku financijsku i organizacijsku obavezu. Društvo se od preuzimanja upravljanja nad hostelom kreditno zadužilo i 2013. g. u obnovu uložilo 45.000 €. Uz to u 2014. i 2015. u opremanje kuhinje, uređenja okoliša i otklanjanja nedostataka i šteta dodatno je uloženo preko 90.000,00 kn. Iako su se ovim ulaganjima u hostel uvjeti boravka djece drastično popravili, te su zadovoljeni minimalni uvjeti za obavljanje djelatnosti, još uvijek postoji potreba za hitnim i nužnim ulaganjima u hostel. 2014. godine napravljen je projekt obnove sa zamjenom vanjske i unutarnje stolarije koja je u raspadnom stanju i zbog koje svake godine nastaju nova oštećenja na zidovima, stropovima i podovima. Isto tako podovi spavaonica su u lošem stanju i potrebno je što prije dotrajale parkete zamijeniti, kao i sanirati vanjske terase, prolaze i stepeništa, te ugraditi klima uređaje. Velik problem u popunjavanju kapaciteta predstavlja i činjenica da hostel može primiti samo 28 gostiju što uvelike ograničava i poskupljuje prijevoz autobusom. Iako je ove godine postignuto povećanje popunjenosti još uvijek je iskorištenost ovog gradskog objekta preskromna. Najveće razočarenje ove godine su gradske škole i njihovo odbijanje korištenja objekta za programe "Škola u prirodi", kao i dječji vrtić Čakovec koji je u 2 termina polovično popunio kapacitet hostela s ukupno 31 djetetom. Analiza poslovanja ovogodišnje sezone pokazuje da je u hostelu boravio ukupno 171 gost, ostvareno 1173 noćenja, te je uprihodovano 114.731,00 kn. Do sada su troškovi poslovanja hostela 105.569,12 kn., a do kraja godine zbog puknuća vodovodne cijevi i nekontroliranog curenja vode, te fiksnih izdataka poslovanja objekta očekujemo još cca. 27.000,00 kn. troškova, pa predviđamo da će hostel u tekućoj godini poslovati s gubitkom od 17.838,12 kn. Kako se pokazalo da je u privlačenju gostiju i popunjavanju kapaciteta potrebna stručna pomoć turističkih radnika GP Stanorad je započeo suradnju s turističkom agencijom "Rudi travel", te zajednički radi na programima kojima će pokušati iduće sezone maksimalno popuniti kapacitete hostela. Hostel za kvalitetnu pripremu iduće sezone zahtjeva hitna investicijska ulaganja za koja GP Stanorad nema više svojih sredstava i trebat će pomoć grada kao vlasnika objekta. Prema trenutnim kapacitetima i odluci da se objekt prvenstveno po povoljnim cijenama koristi za potrebe gradske djece, programe gradskih ustanova i udruga, dobit hostela i pri najvećoj popunjenosti nemože biti veća od nekoliko destatka tisuća kuna koje je potrebno ulagati u pripreme sezone i tekuće održavanje objekta i nikako ne omogućava financiranje većih investicijskih ulaganja. GP Stanorad u svom poslovanju ne treba nikakvu dobit od rada hostela, ali trenutna situacija u kojoj se nalazi više ni ne dozvoljava ulaganja svojih skromnih prihoda u ovaj gradski objekt.

Plan saniranja gubitka:

Iskazivanjem točnih i istinitih financijskih pokazatelja Društvo je u 2015. godinu ušlo sa ukupno 3.023.720,00 gubitka nastalog iz ranijih razdoblja. Tijekom 2015. godine gubitak je saniran odlukom Skupštine društva u iznosu od 560.000,00 kuna. Kako se predmetni gubitak jednim većim dijelom odnosi na dugovanja prema zgradama s jedne strane, a s druge strane prema Gradu Čakovcu, Stanorad je što se tiče povrata dugovanja prema Gradu regulirao obveze na način da se jedan manji dio duga zatvara kompenzacijom za pružene usluge čišćenja prostorija gradske uprave (unatrag 17 mjeseci) dok se povrat većeg dijela (dugovanje iz POS-a Martane) prolongirao do 2018. godine odnosno do vremena kada će Stanorad ispuniti sve svoje obveze iz predstečajne nagodbe kao i izvršiti povrat dugovanja prema zgradama. Za dugovanje Stanorada prema zgradama s osnove previše naplaćenog osiguranja i primljenih pozajmica, po kaznenoj prijavi pokrenuta je istraga protiv I. okrivljenog Andreja Gregorca i II. okrivljenog TD GP Stanorad d.o.o. Čakovec. Ovaj dug prema računima pričuva zgrada predstavlja Društvu i najveći problem, jer tako dugo dok postoji taj dug GP Stanorad se nemože osloboditi stigme nepouzdanog partnera, ali i iskazanih gubitaka svog poslovanja. Budući da je Stanorad predmetno dugovanje prema zgradama utvrdio i u svojim financijskim izvještajima povrat zgradama biti će i izvršen, što bez pomoći Grada neće biti moguće. Kako je očito da će povrat dugovanja prema zgradama biti teški financijski teret Društvu, kako bi se sanirale posljedice negativnog utjecaja na financijsku stabilnost Društva, Skupština društva donijela je Odluku o pokretanju postupka za naknadu štete Društvu protiv bivšeg direktora Andreja Gregorca, a koja je šteta za Društvo nastala njegovim nezakonitim postupanjem. Kako je za pretpostaviti da će se pravni postupak odužiti, a suvlasnici zgrada zahtjevaju trenutni povrat tih sredstava, ali i zbog vraćanja povjerenja suvlasnika, Društvo za pokrivanje tih svojih gubitaka, odnosno povrat duga računima pričuve treba i traži pomoć Grada kao jedinog vlasnika, jer svi ostali pokušaji pronalaženja novčanih sredstava za tu namjenu pokazali su se neostvarivi. Očekivati da će GP Stanorad iz trenutnog poslovanja, uz takvu stigmu prošlosti biti u mogućnosti vratiti taj dug u skorije vrijeme je nerealno i neostvarivo, a bojim se da bi opcija dugoročnog povrata duga mogla biti pogubna za Društvo. GP Stanorad već danas dokazuje da može biti malo, ali korisno i profitabilno gradsko poduzeće, a kad se oslobodi dubioza prošlosti perspektiva mu je neupitna. Usprkos postavljanju potpuno novog, transparentnog, poštenog i profitabilnog načina rada, ta stigma prošlosti i postojanje duga prema suvlasnicima zgrada kojima upravlja ograničavaju jači i brži razvoj, te povećanje prihoda. I uz sve probleme koji nas prate dokazali smo da GP Stanorad može ostvarivati dobit, pa smatram da danas, usprkos velikim ali rješivim problemima, nakon svega što je napravljeno i što se trenutno radi, zaista nema smisla više razmišljati, a ni spominjati likvidaciju odnosno stečaj poduzeća.

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

GP Stanorad d.o.o.
Velimir Mađarić, dipl.ing.
direktor

MBS: 070048293, osnivači: Grad Čakovec, Trgovački sud Varaždin, Rješenje: 11-14/2604-2, godina osnivanja: 1997
tel:040 / 39 08 30, fax:040 / 39 08 32, Podružnica 001 Varaždin, Zagrebačka 15, tel/fax:042 / 20 38 00,
e-mail:direktor@gpstanorad.hr

Račun dobiti i gubitka

Obrazac POD-RDG

od 01.01.2015 do 31.08.2015

OZNAKA I NAZIV POZICIJE	AOP oznaka	Tek.br .bilj.	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (112 + 113)	111		1.955.755	1.187.031
1. Prihodi od prodaje	112		1.776.721	1.099.607
2. Ostali poslovni prihodi	113		179.034	87.424
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114		2.537.044	1.114.791
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115			
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116		821.749	245.313
a) Troškovi sirovina i materijala	117		602.500	137.694
b) Troškovi prodane robe	118			
c) Ostali vanjski troškovi	119		219.249	107.619
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120		1.308.409	761.530
a) Neto plaće i nadnice	121		849.040	490.045
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122		272.171	158.598
c) Doprinosi na plaće	123		187.198	112.887
4. Amortizacija	124		53.335	32.232
5. Ostali troškovi	125		157.460	69.241
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126			
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127			
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128			
7. Rezerviranja	129			
8. Ostali poslovni rashodi	130		196.091	6.475
III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131		138	27
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132			
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	133		138	27
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134			
4. Nerealizirani dobiti (prihodi)	135			
5. Ostali financijski prihodi	136			
IV. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)	137		56.710	16.911
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138			
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139		56.710	16.911
3. Nerealizirani gubici (rashodi) financijske imovine	140			
4. Ostali financijski rashodi	141			
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142			

VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143			
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144			
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145			
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142+144)	146		1.955.893	1.187.058
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143+145)	147		2.593.754	1.131.702
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148		-637.861	55.356
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149			55.356
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150		637.861	
XI. POREZ NA DOBIT	151			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152		-637.861	55.356
1. Dobit razdoblja (149-151)	153			55.356
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154		637.861	
DODATAKA RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155			
2. Pripisana manjinskom interesu	156			
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)				
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157			
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158			
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159			
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	160			
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	161			
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162			
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163			
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164			
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165			
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166			
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (158-166)	167			
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168			
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169			
2. Pripisana manjinskom interesu	170			

Naziv poduzetnika: GP Stanorad d.o.o.

OIB: 28410884585

Adresa: 40000 Čakovec, Ulica Matice hrvatske 10

Šifra djelatnosti: 6832

Čakovec, dana 21.09.2015.

Oznaka vlasništva

Voditelj računovodstva

GP STANORAD d.o.o.

 MATICE HRVATSKE 10
 40000 ČAKOVEC
 OIB: 28410884585

[Signature]
 Osoba ovlaštena za zastupanje