

**Planovi poslovanja trgovačkih društava i ustanova  
za 2016.**



**GP STANORAD**

DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE  
ZGRADAMA  
Matice hrvatske 10, HR-40000 Čakovec

Tel: 040 390 830

Fax: 040 390 832

Podružnica Varaždin

t / f: 042 203 800

[www.gpstanorad.hr](http://www.gpstanorad.hr)

UPRAVNI ODJEL ZA UPRAVU

Primljeno: 06-11-2015

Klasifikacijska oznaka Org. jed.

021-05/1501/178 04

Urudžbeni broj Pril. Vrij.

16-151

# *POSLOVNI PLAN ZA 2016. GODINU*

## • U V O D

Kako bi se što bolje shvatila uloga Upravitelja potrebno je pojasniti koje poslove je Upravitelj 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 ( NN br. 64/97.)
- obavljati 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)
- osiguravati 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
- iznajmljivati, odnosno dati u zakup ili najam te otkazati samostalne prostorije u zgradi sukladno kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke suvlasnika čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova
- 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 pečata Upravitelja i suglasnost predstavnika na dokumentu koji prethodi računu
- predlagati 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 dezinsekciju zajedničkih prostorija zgrada ( podrumi, drvarnice, tavanski prostori).

Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi. Upravitelj obavlja i poslove koji prelaze okvire redovnog upravljanja, a 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 2016. godine.**

**• PLAN PRIHODA**

**Prihodi od usluga upravljanja stambenim zgradama.** U 2016. godini procjenjuje se ostvarenje prihoda od usluga upravljanja u iznosu od 900.000,00 kn, što u ukupnim prihodima Društva učestvuje s 44%.

**Prihodi od usluga Servisa za čišćenje** procjenjuju se u visini od 330.000,00 kn. Uključuju čišćenje po ulazima stambenih zgrada, ugovoreno čišćenje prostorija gradske uprave, prostorija političkih stranaka u ulici J.J.Štrosmajera, zatim čišćenje prostorija baraka Međimurje visokogradnja i prostorija uprave Ča-kre na adresi Matice Hrvatske 10.

**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), radi upisa zgrade i svih posebnih dijelova u zemljišne knjige do 31.12.2015.g. Prihodi koje Društvo u 2016.g. prema važećem cjeniku može naplatiti je 30.000,00 kn.

**Prihodi od poslova energetskog certificiranja zgrada** koje će Društvo ostvarivati u 2016.g. temeljem stručnog osposobljavanja 2 djelatnika, procjenjuju se u visini od 50.000,00 kn.

**Prihodi od usluga iznajmljivanja Hostela "Čakovec" Dramalj** procjenjuju se u visini od 150.000,00 kn, a temelje se na pokazateljima prihoda iz 2015.g. i izračunu temeljem važećeg cjenika, kapaciteta Hostela i broja dana ljetnih mjeseci u kojima je moguće očekivati prihod.

**Prihod od prodaje zemljišta u ulici V. Mačeka** predviđa se u iznosu od 110.000 kn.

**Prihod iz proračuna za otplatu kredita** Hostel "Čakovec" Dramalj planira se u iznosu od 65.000,00 kuna.

**Ostali prihodi** proizlaze iz naplate određenih usluga prema prihvaćenom cjeniku i predviđaju se u iznosu od 70.000,00 kn. Uključuju prihod od usluge obračuna naknada po ugovoru o djelu, pisanje zapisnika i raznih odluka na zahtjev, posredovanje u realizaciji kredita za stambene zgrade, sklapanje Aneks ugovora za otplatu stana sa stanarskim pravom, usluga fotokopiranja, izračun ostatka duga za otplatu stana ili izdavanje brisovnice i ostali materijalni troškovi.

**Izvanredni prihodi od povezanih kupaca** odnose se na prijedlog za pokrivanje gubitka iz proračuna Grada Čakovca u iznosu od 400.000,00 kn.

## • PLAN RASHODA

U strukturi ukupnih planiranih rashoda u visini od 2.030.000,00 kn najveći udio od 60% otpada na **rashode za osoblje** u iznosu od 1.200.000,00, koji obuhvaćaju plaće zaposlenika, poreze i prireze, te doprinose iz i na plaće.

**Rashodi za telefonske, poštanske usluge** i uredski materijal planirani su u iznosu od 80.000,00 kuna.

**Usluga održavanja softwara i najam** fotokopirnog aparata planiraju se u visini od 25.000,00 kuna.

**Ostale vanjske usluge** planiraju se u visini od 35.000,00 kn, a odnose se na ugovorene odvjetničke usluge, javnobilježničke i ostale intelektualne usluge.

**Naknade izdataka za zaposlene** planiraju se u visini od 35.000,00 kn. Strukturu tih izdataka čine izdaci za prijevoz na posao i s posla, te prigodne godišnje nagrade, darovi djeci, potpore i dnevnice za službena putovanja.

**Planirani izdaci za amortizaciju** iznose 45.000,00 kuna.

**Rashodi poslovanja Hostela "Čakovec"** u Dramlju planiraju se u visini od 130.000,00 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** od 35.000,00 kn predviđa trošak održavanja i korištenja 3 službena automobila Društva.

**Trošak Nadzornog odbora** u visini od 40.000 kn predstavlja naknade za 5 članova Nadzornog odbora, te poreze, prireze i doprinose za 6 predviđenih sjednica u 2016. godini.

**Režijski troškovi** plina, električne energije, potrošnje vode, odvoza otpada i dimnjačarske usluge planiraju se u iznosu od 60.000,00 kuna.

**Troškovi osiguranja** vozila i Hostela "Čakovec" planiraju se u visini od 15.000 kn.

**Trošak zemljišta** koji treba platiti Gradu Čakovcu iznosi 100.000,00 kn.

**Trošak otplate kredita za Hostel "Čakovec"** planira se u visini od 65.000,00 kn.

**Kamate na kredite i zatezne kamate** predviđaju se u iznosu od 15.000,00 kn.

**Ostali troškovi poslovanja** planiraju se u iznosu od 150.000,00 kn, u koje spadaju troškovi platnog prometa, zakup poslovnog prostora, članarine, reprezentacije, najmovi uređaja i aparata, materijal i sredstva za čišćenje, troškovi sitnog inventara, troškovi promidžbe putem tiskovina, trošak obrazovanja zaposlenika, troškovi službenih glasila, pretplate i naknadno utvrđeni troškovi poslovanja.

Direktor:  
Velimir Mađarić, dipl.ing.

**GP STANORAD d.o.o.**  
MATIJE GUPČIĆA 3B  
40000 ČAKOVEC  
OIB: 28410884585

	<b>RASHODI</b>	<b>PRIHODI</b>	<b>Udio %</b>
Usluga upravljanja		900.000,00	44,00%
Usluga čišćenja		330.000,00	15,00%
Etažiranje		30.000,00	1,00%
Usluge energ.certific.		50.000,00	2,00%
Hostel Dramalj		150.000,00	7,00%
Zemljište V.Mačeka		110.000,00	5,00%
Prihod iz pr.- za kredit		65.000,00	3,00%
Ostali prihodi		70.000,00	3,00%
Izvanredni prihodi		400.000,00	20,00%
Rashodi za osoblje	1.200.000,00		60,00%
Telef.,pošt.,ured.mater.	80.000,00		6,00%
Software, najam	25.000,00		1,00%
Ostale vanjske usluge	35.000,00		1,00%
Nakn.izd.za zaposlene	35.000,00		1,00%
Amortizacija	45.000,00		2,00%
Troškovi Hostela	130.000,00		7,00%
Tr.goriva i održ.vozila	35.000,00		1,00%
Nadzorni odbor	40.000,00		2,00%
Režije	60.000,00		3,00%
Troškovi osiguranja	15.000,00		1,00%
Tr.otplate zemljišta	100.000,00		4,00%
Otplata kredita Dramalj	65.000,00		3,00%
Kte na kredit, zatezne	15.000,00		1,00%
Ostali tr.poslovanja	150.000,00		7,00%
Ukupno	2.030.000,00	2.105.000,00	
Dobit / gubitak		75.000,00	