



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
2018. GODINU***

U Čakovcu, studeni 2017.g.

• 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, 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, kao i organizacija i vođenje projekata energetske obnove.

Temeljem svega navedenog planiraju se prihodi i rashodi za razdoblje 2018. godine.

PLAN PRIHODA

1. Prihodi od prodaje (prihodi iz osnovne djelatnosti) koji se sastoje od prihoda od naknada za upravljanje zgradama, prihoda od pružanja usluga Hostela Čakovec u Dramlju, prihoda od usluga čišćenja Servisa za čišćenje, prihoda od usluga posredovanja i vođenja poslova energetskih obnova višestambenih zgrada, te ostalih usluga i provizija koje u sklopu svog osnovnog poslovanja ostvaruje GP Stanorad d.o.o. U 2018. godini procjenjuje se ostvarenje prihoda iz osnovne djelatnosti u iznosu od 1.730.000 kn. Povećanje prihoda u 2018. godini u odnosu na 2017. godinu prvenstveno se odnosi na povećanje prihoda od usluga vođenja i administracije projekata energetskih obnova zgrada koje će biti obnovljene u 2018. godini. Po ovoj osnovi očekuje se prihod u iznosu od najmanje 200.000 kn.

POSLOVNI PRIHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
Prihodi od prodaje (prihodi iz osnovne djelatnosti)	1.591.374	1.561.724	1.730.000

2. Ostali poslovni prihodi koji se sastoje od prihoda od naknadnih odobrenja dobavljača, prihoda od povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišne knjige, prihoda od dotacija, subvencija i drugih naknada, prihoda o naknada šteta, te ostalih nepredviđenih prihoda procjenjuju se u 2018. godini u visini od 213.000 kn. Najznačajniji prihodi od povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišne knjige procjenjuju se u visini od najmanje 100.000 kn što se odnosi na predviđene prihode od etažiranja preostalih zgrada na području Čakovca, čeme će ovaj zahtjevan i zakonski obavezan posao u Međimurskoj županiji biti završen za zgrade pod upravljanjem GP Stanorad d.o.o. Preostali prihodi po ovoj stavci su predviđeni nastavkom etažiranja zgrada u Varaždinskoj županiji kojima upravlja ovaj upravitelj.

POSLOVNI PRIHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
Ostali poslovni prihodi	817.018	205.000	215.000

3. Financijski prihodi koji se sastoje od prihoda za kamate, teč.raz., i drugi prihodi iz odnosa s povezanim i nepovezanim poduzećima, dijela prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa, prihoda od kamata, te ostalih financijskih prihoda planiraju se u iznosu od 100 kn.

POSLOVNI PRIHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
Financijski prihodi	1.116	100	100

Projekt izgradnja višestambene zgrade Martane II i prodaja stanova koju GP Stanorad d.o.o. planira započeti u 2018. godini, a za koju već postoji Glavni projekt i troškovnik stvorit će u slijedećim godinama dodatni prihod kojim će se konsolidirati poslovanje i smanjiti gubitak iz prethodnih godina.

PLAN RASHODA

1. Materijalni troškovi koji se sastoje od troškova sirovina i materijala, odnosno troškova za uredski materijal, materijal za čišćenje, sitni inventar, tošova energije i goriva za službene automobile, te ostalih vanjskih troškova koji se sastoje od troškovfiksne i mobilne telefonije i poštanskih usluga, troškova vanjskih usluga tiska i promidžbe, usluga održavanja, registracije, najma poslovnog prostora poslovnice u Varaždinu, odvjetničkih, knjigovodstvenih i ostalih intelektualnih usluga, te ugovora o djelu poslovanja Hostela Čakovec u Dramlju, rashoda za komunalne usluge (komunalne naknade, naknade za vode i odvodnju kao i režijski troškovi Hostela u Dramlju i poslovnog prostora poslovnice u Varaždinu), troška reprezentacije i ostalih troškova vanjskih usluga predviđenisu u 2018. godini u visini od 355.000 kn.

POSLOVNI RASHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
Materijalni troškovi	466.914	346.000	355.000

2. Troškovi osoblja koji se sastoje od troškova neto plaća i nadnica za zaposlene, troškova poreza i doprinosa iz plaća, te troškova doprinosa na plaće predviđaju se u 2018. godini u visini od 1.208.000 kn. S obzirom da je prosječna neto plaća zaposlenih u GP Stanorad d.o.o. daleko ispod prosjeka Republike Hrvatske i za 2016. godinu iznosi svega 3.703 kn, za iduću je godinu predviđeno postepeno povećanje plaća koje će se prema mogućnostima nastaviti i u godinama koje slijede, dok se plaće ne izjednače s državnim prosjekom. Broj od 17 zaposlenih djelatnika od čega 6 djelatnica u servisu za čišćenje i 11 u stručnim službama i upravi Društva od čega su dvije djelatnice zaposlene na nepuno radno vrijeme se ne planira povećavati.

POSLOVNI RASHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
Troškovi osoblja	1.166.804	1.155.001	1.208.000

3. Troškovi amortizacije se u 2018. godini planiraju u iznosu od 30.000 kn.

POSLOVNI RASHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
Amortizacija	30.727	30.727	30.000

4. Ostali troškovi koji se sastoje od troškova za dnevnice i drugih troškova službenih putovanja, naknada troškova prijevoza radnicima, troškova otpremnina, troškova prigodnih nagrada, odnosno božićnica, uskrsnica, regresa, te darova za djecu, troškova članovima Nadzornog odbora, troškova platnog prometa, troškova članarina udruženjima, stručnog usavršavanja i stručne literatura, te ostalih navedenih troškova planiraju se u 2018. godini u visini od 191.500 kn. Povećanje ove stavke prvenstveno se odnosi na planirane troškove isplate otpremnine za zaposlenicu koja u 2018. godini odlazi u zasluženu mirovinu nakon cjeloživotnog rada u Stambenom fondu i GP Stanoradu kao nasljedniku fonda. Isto tako povećanje ove stavke je predviđeno i zbog iskorištavanja zakonskih

možnosti porezno neopterećenih nagrada zaposlenicima u maksimalnom iznosu od 2.500 kn, a vezao uz niske neto plaće zaposlenika GP Stanorada. Veća stavka planiranih povećanja ovih troškova odnosi se i na naknade članovima Nadzornog odbora Društva, a vezano uz isplate naknada iz prethodnih razdoblja koje su kao dugovanje ostala u obavezi Društva.

POSLOVNI RASHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
Ostali troškovi	87.149	125.418	191.500

5. Ostali poslovni rashodi planiraju se u visini od 30.000. kn, a sastoje se od troškova otpisa nenaplativih potraživanja, naknadno utvrđenih i ostalih troškova.

POSLOVNI RASHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
Ostali poslovni rashodi	444.735	20.106	30.000

6. Financijski rashodi se odnose na troškove kamata za kredit Hostela Čakovec u Dramlju, kamata na zajam Euroherc osiguranja i zatezних kamata i planiraju se u iznosu od 18.800 kn.

POSLOVNI RASHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
Financijski rashodi	190.243	26.074	18.800

REKAPITULACIJA PRIHODA I RASHODA

U 2018. godini GP Stanorad d.o.o. planira ukupno ostvariti prihoda u iznosu od 1.945.100 kn, i imati rashode u visini od 1.833.300 kn, odnosno planira ostvariti dobit u iznosu od 111.800 kn

UKUPNI PRIHODI	2.409.508	1.766.824	1.945.100
UKUPNI RASHODI	2.397.848	1.703.326	1.833.300
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	11.660	63.498	111.800

Direktor: *Velimir Madarić, dipl.ing*



r.b.	POSLOVNI PRIHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
1.	Prihodi od prodaje (prihodi iz osnovne djelatnosti)	1.591.374	1.561.724	1.730.000
1a	prihodi od naknada	921.437	885.000	900.000
1b	prihodi od usluga čišćenja	345.910	340.000	350.000
1c	prihodi usluga Hostela u Dramlju	110.222	86.724	120.000
1d	prihodi od usluga posredovanja - energetska obnova zgrada	40.070	100.000	200.000
1e	Prihodi od ostalih usluga, provizija i posredovanja	173.735	150000	160.000
2.	Ostali poslovni prihodi	817.018	205.000	215.000
2a	prihodi od povezivanja KPU i ZK	131.586	115.000	100.000
2b	prihodi od dotacija, subvencija i drugih naknada	62.929	60.000	65.000
2c	ostali prihodi	622.503	30.000	50.000
4.	Financijski prihodi	1.116	100	100
	UKUPNO PRIHODI:	2.409.508	1.766.824	1.945.100

r.b.	POSLOVNI RASHODI	IZVRŠENJE 2016.	PLAN IZVRŠENJA ZA 2017.	PLAN ZA 2018.
1.	Materijalni troškovi	466.914	346.000	355.000
1a	Troškovi sirovina i materijala	96.223	124.000	125.000
1b	Ostali vanjski troškovi	185.692	222.000	230.000
1c	Troškovi prodane robe	184.999	0	0
2.	Troškovi osoblja	1.166.804	1.155.001	1.208.000
2a	Neto plaće i nadnice	747.838	755.141	790.000
2b	Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	246.396	230.497	243.000
2c	Doprinosi na plaće	172.570	169.363	175.000
3.	Amortizacija	30.727	30.727	30.000
4.	Ostali troškovi	87.149	125.418	191.500
4a	dnevnice i drugi troškovi službenog puta	8.773	6.700	10.000
4b	naknade troškova prijevoza radnicima	0	33.717	34.000
4c	prigodne nagrade (božićnice, uskrsnice, regres, darovi djeci)	10.500	25.735	42.500
4d	troškovi naknada članovima Nadzornog odbora	12.792	22.666	35.000
4e	troškovi članarina udruženjima i savezima	21.302	8.100	10.000
4f	ostali troškovi	33.782	28.500	60.000
5.	Ostali poslovni rashodi - naknadni popust, reklamacije	444.735	20.106	30.000
6.	Financijski rashodi	190.243	26.074	18.800
6a	Kamate za kredit Dramalj	23.868	15.122	13.000
6b	Kamate za zajam Euroherc	3.440	10.281	5.000
6c	Zatezne kamate	162.509	671	800
6d	Osatle kamate	426		
7.	Ostali rashodi – vrijednosno usklađenje	11.276		
UKUPNO:		2.397.848	1.703.326	1.833.300

REKAPITULACIJA:

UKUPNI PRIHODI	2.409.508	1.766.824	1.945.100
UKUPNI RASHODI	2.397.848	1.703.326	1.833.300
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	11.660	63.498	111.800