

Izvješće o radu trgovačkog društva Plzet d.o.o. za 2017.godinu

PLZET društvo s ograničenom odgovornošću za
izgradnju, trgovinu i upravljanje nekretninama
II istarske brigade 13/1, Buzet

OPĆI PODACI TRGOVAČKOG DRUŠTVA

Naziv	PLZET društvo s ograničenom odgovornošću za izgradnju, trgovinu i upravljanje nekretninama
Adresa	II. Istarske brigade 13/1, Buzet
OIB	16882121210
Kontakt	Tel: +385 52 694 038; Fax: +385 52 694 039 E-mail: plzet@ri.t-com.hr
Osnivači/članovi društva	GRAD BUZET, OIB: 77489969256 jedini osnivač d.o.o.
Osobe ovlaštene za zastupanje	Vedrana Gregorović Hrvatina, OIB: 53173758829, Sveti Martin, Sjeverna ulica 5 - zastupa samostalno i pojedinačno od 16. listopada 2013.g.
Temeljni kapital	20.000,00 kuna
Predmet poslovanja -osnovne djelatnosti	- građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem - upravljanje zgradama i vršenje djelatnosti upravljanja - geodetski poslovi - konzalting poslovi - poslovanje nekretninama
Opći akti	Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću iz 1995. godine i dopuna iz 2007.godine Pravilnik o radu trgovačkog društva Plzet donesen 2007. godine Sve akte trgovačkog društva Plzet temeljem društvenog ugovora potvrđuje Skupština društva-gradonačelnik i Gradsko vijeće Grada Buzeta. Trgovačko društvo PLZET d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, Buzet, osnovano je Odlukom Skupštine općine Buzet i Ugovorom o osnivanju zaključenim 8. lipnja 1995. godine.
Tijela društva	Skupština – osnivač Grad Buzet kojeg predstavlja Gradonačelnik
NKD	6832 – Upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora

1. Poslovanje trgovačkog društva u 2017.godini

1.1. Financijsko poslovanje društva

Financijsko poslovanje trgovačkog društva je u 2017. godini bilo stabilno. Ostvarena je dobit nakon oporezivanja u iznosu od 4.784kn. Odlukom Skupštine društva, dobit 2017. godine raspoređena je u zadržanu dobit.

Ukupni prihodi društva u 2017.godini ostvareni su u iznosu 689.069kn. Ukupni rashodi društva u 2017.godini ostvareni su u iznosu 683.531kn. Prihodi ostvareni iz osnovne djelatnosti jesu prihodi od upravljanja stambenim zgradama i prihodi od najama nekretnine u vlasništvu društva te prihodi od sufinanciranja iz EU projekta „Poduzetnički inkubator Verzi“. Rashodi ostvareni u 2017.godini, bili su u skladu s planiranim, a odnose se na materijalne troškove, troškove usluga, troškove osoblja, amortizaciju i ostale troškove poslovanja.

Bilanca društva – ukupna aktiva odnosno pasiva na dan 31.12.2017. iskazana je u iznosu od 4.051.864kn.

Prilikom predaje financijskih izvještaja poštivali su se rokovi i način predaje utvrđeni Zakonom o računovodstvu i na temelju njega donesenim propisima. Godišnje financijske izvještaje čine: Bilanca, račun dobiti i gubitka te bilješke uz financijske izvještaje.

RB	OPIS	Ostvareno 2016	Ostvareno 2017	Indeks
	PRIHODI			
75	Prihodi od djelatnosti: Upravljanje zgradama	117.771,00	117.773,00	100
75	Prihod od najma – zakup Doma za starije i nemoćne	160.389,00	135.034,00	84
77	Ostali prihodi–sufinanciranje iz EU projekta PI Verzi		17.737,00	0
77	Dugoročna rezerviranja	418.525,00	418.525,00	100
	UKUPNO PRIHODI	696.685,00	689.069,00	99
	RASHODI			
40	Materijalni troškovi			
	Uredski materijal	3.047,00	4.344,00	143
	Trošak električne energije	372,00	581,00	156
	Ostali materijalni troškovi	5.144,00	3.370,00	66
41	Troškovi usluga			
	Usluge telefona	5.160,00	4.906,00	95
	Poštanske usluge	4.755,00	4.056,00	85
	Usluge tekućeg održavanja	17.210,00	292,00	2
	Usluge čišćenja	1.858,00	1.855,00	100
	Komunalna naknada	674,00	674,00	100
	Grafičke usluge tiska i uveza		3.840,00	0
	Odražavanje softvera, web stranice,	30.996,00	28.696,00	93
	Usluge održavanja WEB GIS		14.300,00	0
	Članarina – Udruga upravitelj	1.200,00	1.200,00	100
	Najam poslovnog prostora	12.863,00	12.750,00	99
	Usluge izrade tehničke dokumentacije	24.000,00	2.800,00	12
	Troškovi EU projekt – Promidžba i vidljivost PI Vezi		2.752,00	0
42	Troškovi osoblja			
	Bruto plaće – redovno poslovanje društva	144.788,00	137.016,00	95
	Bruto plaće – Porojekt PI Verzi		20.192,00	0
	Prigodne nagrade (regres, božićnica)	2.500,00	2.500,00	100
43	Amortizacija			
	Amortizacija	427.024,00	427.245,00	100
46	Ostali troškovi poslovanja			
	Troškovi platnog prometa	1.820,00	1.464,00	80
	Osiguranje – odgovornost upravitelja	4.331,00	4.341,00	100
	Troškovi na službenom putu	2.537,00	2.368,00	93
	Doprinosi HGK i OKFŠ	688,00	689,00	100
	Troškovi stručne literature i seminari	2.240,00	1.300,00	58
	UKUPNO RASHODI	693.207,00	683.531,00	99
	Dobit prije oporezivanja	3.478,00	5.538,00	
	Porez na dobit	1.145,00	754,00	
	Dobit nakon oporezivanja	2.333,00	4.784,00	

1.2. Ostale aktivnosti društva u poslovnoj 2017.godini

U poslovnoj 2017. godini društvo broji jednu zaposlenu osobu.

Struktura zaposlenika društva:

31.12.2016.	31.12.2017.
Direktor društva – 1 (VSS)	Direktor društva – 1 (VSS)

Pored aktivnosti iz redovnog poslovanja, trgovačko društvo Plzet je u 2017. godini intenzivno radilo i na ostalim poslovima koji se mogu podijeliti u nekoliko kategorija:

Izrada tehničke dokumentacije za stambene zgrade

Pribavljena je tehnička dokumentacija (troškovnici) za stambene zgrade, a sve sukladno zahtjevima suvlasnika stambenih zgrada i ugovoru o upravljanju stambenim zgradama.

Aktivnosti na promidžbi i vidljivosti projekta Poduzetnički inkubator Verzi.

Trgovačko društvo Plzet d.o.o. partner je na projektu „Poduzetnički inkubator Verzi“, čiji je nositelj Grad Buzet. Bespovratna sredstva za projekt osigurana su iz Europskih strukturnih i investicijskih fondova u financijskom razdoblju 2014-2020. godine.

Ukupna vrijednost projekta „Poduzetnički inkubator Verzi“ 4.156.833,49 kn, od kojih se 97% sufinancira bespovratnim sredstvima strukturnih fondova Europske unije iz Europskog fonda za regionalni razvoj. Sredstva su realizirana uspješnom aplikacijom na natječaj Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta „Razvoj poslovne infrastrukture“ (KK.03.1.2.01). Projekt se provodi od 1. rujna 2017. do 1. rujna 2020. godine.

Plzet će biti zadužen za uspostavu sustava upravljanja poduzetničkim inkubatorom i to izradom plana upravljanja i marketing plana poduzetničkog inkubatora, Internet stranice poduzetničkog inkubatora te drugim aktivnostima vezanima uz promociju i vidljivost projekta. Također, iz projektnih sredstava sufinancira se 45% troška plaće.

2. Upravljanje stambenim zgradama

2.1. Općenito o upravljanju stambenim zgradama

Zakoni i propisi koji se odnose na upravljanje i održavanje zgrada su slijedeći:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01);
- Uredba o održavanju zgrada (Narodne novine 64/97)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13)
- Zakon o energetske učinkovitosti (Narodne novine 127/14)
- Zakon o zaštiti od požara (Narodne novine 92/10)
- Pravilnik o sigurnosti dizala (Narodne novine 58/10);

Suvlasnici imaju zakonsku obvezu upravljanje povjeriti fizičkoj ili pravnoj osobi, koja je registrirana za obavljanje tih poslova. U pravnom položaju upravitelj je nalogoprimac, odnosno poduzima poslove koje su mu suvlasnici povjerali Ugovorom o upravljanju. Ugovorom o upravljanju, reguliraju se odnos suvlasnika s upraviteljem zgrade, odnosno prava i obveze upravitelja u poslovima upravljanja i održavanja zgrade. Međuvlasničkim ugovorom suvlasnici određuju uvjete i način upravljanja zgradom, pobliže podatke o osobi koja će upravljati zgradom, opseg poslova koje će takva osoba obavljati i odgovornost za njihovo izvođenje. Kvalitetan međuvlasnički ugovor ključan je za izbjegavanje nesporazuma i sporova među vlasnicima, a takvim ugovorom mogu se preciznije regulirati i koji se to dijelovi, uređaji i instalacije u zgradi smatraju zajedničkim, odnosno održavaju iz sredstava zajedničke pričuve.

Suvlasnici zgrade izabiru svoga predstavnika koji potpisuje ugovore u njihovo ime i zajedno s upraviteljem radi na što boljem funkcioniranju zgrade. Uz naprijed navedene ugovore za svaku zgradu izrađuje se Popis zajedničkih dijelova zgrade. U slučaju odbijanja upravljanja zgradom imenuje se prinudni upravitelj na rok od godinu dana. Prinudni upravitelj zastupa zgradu, otvara žiro račun za potrebe plaćanja te upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika, ali granice njegovih ovlasti ne određuju suvlasnici, već zakonodavac. Ovlasti prinudnog upravitelja privremene su i ograničene uslijed nepostojanja Ugovora o upravljanju i Međuvlasničkog ugovora suvlasnika zgrade, te će upravitelj moći izvršiti samo radove koji otklanjaju opasnost za život i zdravlje korisnika zgrade. Nakon isteka roka od godine dana ukoliko suvlasnici ne odaberu upravitelja, prinudno upravljanje prelazi u trajno.

Dužnosti upravitelja zgrade su :

- prikupljati sredstva zajedničke pričuve na poseban žiro-račun za svaku pojedinu zgradu, neplatišama slati opomene i prisilno naplatiti,
- voditi računa o zajedničkim dijelovima zgrade u funkcionalnom smislu
- osigurati zajedničke dijelove zgrade radi naknade moguće štete na njima uslijed vremenskih nepogoda, kvara na zajedničkim instalacijama, loma stakla, kvara kod suvlasnika koji prouzroči štetu na zajedničkom dijelu ili posebnom dijelu drugog suvlasnika,
- ugovoriti deratizaciju zajedničkih dijelova zgrade sukladno propisima,
- ugovoriti kontrolu vatrogasnih aparata u skladu s propisima,
- jednom godišnje podnijeti suvlasnicima pisano financijsko izvješće zgrade,
- zajedno s predstavnikom zgrade, kojeg su odabrali suvlasnici, sačiniti plan rada za naredno razdoblje u zavisnosti od prikupljene pričuve.

2.2. Bilanca zgrada na upravljanju zaključno sa 31.12.2017.

U 2017.godini nije bilo promjena u broju prostora na upravljanju, pa tako zaključno s 31.12.2017. društvo na upravljanju ima 47 objekata, ukupne površine 30.003,36m². Radi se o ukupno 512 prostora pretežito stambene namjene, zatim poslovnih prostora, te podruma i garaža. Prema lokaciji većina objekata nalazi se na području grada Buzeta, izuzev dva objekta u Roču i jednog objekta u Livadama.

Godišnje aktivnosti vezane uz višestambene zgrade, evidentiraju se zasebno za pojedini ulaz/objekt sukladno sklopljenom ugovoru o upravljanju. Financijske promjene višestambenih zgrada evidentiraju se kroz bilježenje prihoda i rashoda na zasebnim žiro računima – računi za posebnu namjenu. Prihodi i rashodi višestambenih zgrada nisu dio knjigovodstvene i računovodstvene evidencije društva Plzet d.o.o. Ostale aktivnosti vezane uz višestambene zgrade evidentiraju se kroz radne naloge, narudžbenice i sl.

U nastavku slijedi prikaz prihoda i rashoda stambenih zgrada. Izdvojene su osnovne grupe prihoda i rashoda po vrsti rada.

Raspored prema vrsti prihoda zgrada:

Vrsta prihoda	Početno stanje	Zaduženje 2017	Uplate 2017.	Saldo
Redovni obračun pričuve	184.647	659.611	675.706	168.552
Učešće u održavanju – suvlasnici	0	2.902	1.602	1.300
Naknada štete iz osiguranja	0	40.642	40.642	0
Kreditni (uplate suvlasnika)	0	27.820	27.820	0
Pasivne kamate	0	1.751	1.751	0
Stanje 31.12.2017.	184.647	732.726	747.521	169.852

Osnovni prihod zgrada jest uplata pričuve, odnosno prihod iz redovnog obračuna pričuve. Zatim slijedi prihod od osiguranja te prihod od učešća suvlasnika u održavanju zgrade, a radi se o uplatama suvlasnika po osnovi Odluka (npr. čišćenje zgrade) ili Ugovora o kreditu. Ostali prihodi stambenih zgrada odnose se na prihode ostvarene od pripisa pasivnih kamata, kamata iz ovršnih postupaka i sl.).

Raspored prema vrsti rashoda zgrada

Vrsta rashoda	Početno stanje	Zaduženje 2017.	Uplate 2017.	Saldo
Redovno održavanje				
osiguranje zgrada		60.288	60.288	0
servis protupožarne opreme		6.880	6.880	0
održavanje dimnjaka		33.796	20.879	-12.917
deratizacija		6.356	6.356	0
trošak vođenja računa		12.797	12.797	0
naknada za upravljanje SZ	47.797	147.539	181.953	-13.383
Ostali poslovi redovnog održavanja				
redovno održavanje dizala		8.000	7.000	-1.000
nabavka sitnog inventara za SZ		7.618	7.618	0
el.energija i čišćenje zajed.dijelova, održavanje okoliša		31.133	29.838	-1.295
ostale usluge redovnog održavanja	21.283	48.203	69.486	0
isplata naknade štete iz osiguranja		16.894	14.358	-2.536
Izvanredno održavanje				
hitni popravci i intervencije	7.112	9.367	12.970	3.603
veliki popravci na suglasnost suvlasnika		129.932	127.252	-2.680
otplata kredita		32.366	32.366	0
Stanje 31.12.2017.	76.192	551.169	590.041	-30.208

U ukupnom trošku, najveći udio imaju troškovi proizašli iz ostalih poslova redovnog održavanja i to u iznosu 267.656kuna. Zatim slijede poslovi izvanrednog održavanja zgrade (uz suglasnost suvlasnika) i to u iznosu 171.665kuna. Preostali proizlaze iz ostalih poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova (npr. redovno održavanje dizala, nabavka potrošnog materijala, održavanje okoliša zgrade i sl.) u iznosu od 111.848kuna.

Navedeni troškovi u većini slučajeva odnose se na radove kao što su hitni popravci dovoda i odvoda vode, kanalizacije, manji popravci krovništva, limarije, ravnih krovova, popravci stolarije (vrata i prozori zajedničkih dijelova zgrade) i slično. Radove su izvodili izvođači s područja Buzeta, a takvih intervencija u 2017. godini bilo je 76.

2.3. Ostale aktivnosti upravitelja

Od ostalih aktivnosti vezanih uz stambene zgrade izvršavane su obveze upravitelja sukladno ugovorima o upravljanju pa je tako održano 29 sastanka sa suvlasnicima stambenih zgrada. Osim predaje financijskih izvješća suvlasnicima, upravitelj je na spomenutim sastancima bilježio Odluke suvlasnika, te druge prijedloge i zaključke sukladno Planovima godišnjeg upravljanja.

Temu koju Plzet kao upravitelj suvlasnicima naglašava na svim sastancima je visina pričuve. Od 69 međuvlasničkih ugovora, 59 ugovor uključuje plaćanje tzv. minimalne pričuve od **1,53kn** po metru kvadratnom posebnog dijela zgrade. Preostali međuvlasnički ugovori definirali su iznos pričuve u rasponu **2,00kn/m² - 3,00kn/m²**. Uplata pričuve od 1,53kn/m² posebnog dijela zgrade, većini zgrada pokriva samo fiksne troškove i tek poneku hitnu intervenciju. Naravno uz uvjet redovne naplate pričuve te da likvidnost zgrade po dospijeću obveza nije narušena.



U prosjeku iznos minimalne pričuve za npr. stan od 60m² iznosi manje od 100 kuna mjesečnog izdvajanja za održavanje zajedničkih dijelova zgrade što je dostatno jedino za osnovne troškove zgrade (osiguranje zgrade, servisi vatrogasnih aparata, dimnjačarske usluge i sl.) i minimalnu štednju. Kako su zgrade većinom starije od 40 godina, sredstva koja se na taj način akumuliraju nisu ni približno dostatna za radove koje na njima treba izvršiti.

Činjenica je da zgradama ostaje vrlo malo sredstava za sveobuhvatniju obnovu zgrade te da suvlasnici moraju preuzeti odgovornost i korigirati visinu pričuve. **Bez odluke suvlasnika, upravitelj takvu odluku ne može donositi. Upravitelj je u poziciji da suvlasnike upućuje na povećanje pričuve, no konačna odluka i visina iste ovisi isključivo o odluci suvlasnika pojedine stambene zgrade.**

Zgrade su zrele za sveobuhvatnu obnovu, posebice krovšta i fasada, no tu činjenicu mora pratiti i financijska spremnost suvlasnika da navedene radove realiziraju.

2.4. Izrada informativnog letka

U 2017. godini, upravitelj je za suvlasnike pripremio informativni letak u kojem su navedeni osnovni pojmovi vezani uz upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade i sredstva zajedničke pričuve. Cilj je informirati suvlasnike o osnovnim pojmovima vezano uz stanovanje u suvlasničkoj zajednici te podsjetiti na prava i obveze, kako suvlasnika, tako i upravitelja.

<p>ZASTITA OD POZARA</p> <p>Provođenje mjera zaštite od požara obveza je suvlasnika zgrade utvrđena odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te su isti dužni u okviru godišnjeg plana i programa planirati i osigurati potrebna sredstva iz fonda zajedničke pričuve za tu namjenu. Aktivnosti: ispravnost vatrogasnih aparata (jednom godišnje obaviti pregled, kojim se utvrđuje opće stanje i kompletnost svih dijelova aparata), ispravnost hidraustve mreže...</p> <p>Vlasnici građevine dužni su stabilno držati prohodnim u svom punom presjeku te osigurati da se uklone svi predmeti koji predstavljaju opasnost od nastajanja i širenja požara ili onemogućavaju brzi i siguran izlazak iz ugrožene građevine ili prostora.</p>		
<p>KUĆNI RED</p> <p>Kako bi se omogućilo što bolje funkcioniranje i stanovanje u zgradama, koje često ovise o različitim životnim navikama suvlasnika, potrebno je precizno definirati određena prava i obveze.</p> <p>Upravo zato sve zgrade moraju imati kućni red.</p> <p>Osnovni predložak Kućnog reda može se preuzeti u uredu upravitelja. U pojedinim slučajevima i prema međusobnom dogovoru suvlasnici predložak mogu i mijenjati, odnosno prilagoditi svojim potrebama.</p>	<p>ZAKONSKA REGULATIVA (1)</p> <p>Upravljanje zgradama pravno je određeno Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Navedeni Zakon utvrđuje međusobne odnose suvlasnika zgrade odnosno bilo koje druge vrste nekretnine.</p> <p>Svi ostali Zakoni utvrđuju što i kada suvlasnici moraju činiti u okviru upravljanja i održavanja vlastite zgrade odnosno nekretnine.</p> 	
<p>OBNOVA ZGRADA</p> <p>Obnova zgrade zahtjevan je proces koji prije svega iziskuje intenzivnu komunikaciju između suvlasnika, predstavnika stanara i upravitelja zgrade. Odluka o obnovi zgrade učestalo je nužnost jer se zbog dotrajalosti zajedničkih elemenata zgrade narušava kvaliteta života i sigurnost suvlasnika.</p> <p>Za sveobuhvatnu obnovu zgrada, osim dogovora i Odluke suvlasnika svakako su potrebna i financijska sredstva. Osim akumuliranih sredstava zajedničke pričuve, drugih vlastitih sredstava suvlasnika ili kredita, suvlasnici imaju i mogućnost ostvarenja sufinanciranja navedenih radova.</p>	<p>ZAKONSKA REGULATIVA (2)</p> <p>* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)</p> <p>* Zakon o gradnji (NN 153/13)</p> <p>* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)</p> <p>* Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10)</p> <p>* Odluka o komunalnom redu Grada Buzeta (službene novine 03/2006)</p> <p>* Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97)</p>	<p>UPRAVLJANJE ZGRADAMA I ZAJEDNIČKA PRIČUVA</p>
<p>ENERGETSKA OBNOVA ZGRADA</p> <p>Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti te Ministarstvo graditeljstva putem javnih poziva i natječaja omogućuju suvlasnicima sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada.</p> <p>Interes za prijavu na navedene natječaje, suvlasnici iskazuju Odlukom koju dostavljaju upravitelju.</p> <p>Više informacija o natjecajima: www.fzoeu.hr</p>		<p>za vlasnike stambenih i poslovnih prostora u višestambenim zgradama</p>
<p>VIRTUALNA OGLASNA PLOČA</p> <p>Aplikacija IKSUZ informatičko je rješenje za suvlasnike u višestambenim zgradama koje olakšava i pojednostavljuje komunikaciju te omogućuje pristup svim informacijama vezanim uz zgradu, kao i prijavu kvarova i nedostataka na zgradi.</p> <p>Umjesto na klasičnoj oglasnoj ploči, sve obavijesti za planirane aktivnosti i radove na zgradama, mogu se pratiti na virtualnoj oglasnoj ploči zgrade.</p> <p>Više informacija: http://www.plzet.iksuz.com.hr/</p>	<p>PLZET d.o.o. Ilstarske brigade 13/1 Buzet T: 052 694 038 F: 052 694 039 M: 091 288 72 76 E: plzet@ri.t-com.hr web: www.plzet.hr</p>	<p>www.plzet.hr Buzet, 2017.</p>

3. Povezivanje ZK i KPU – Obnova ZK ko Buzet Stari grad

Pravilnikom o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (NN br. 121/2013) koji je stupio na snagu u rujnu 2013. g. uređuje se i detaljnije propisuje postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige.

Pravilnikom je određeno koje se radnje mogu smatrati predmetom postupka povezivanja, a to su: upis katastarske čestice; upis promjene izgrađenosti; upis posebnih dijelova; upis prava vlasništva na posebnim dijelovima.

U 2017.godini završene su aktivnosti vezane uz povezivanje zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora. Temeljem Odluke o osnivanju zemljišne knjige za k.o. Buzet-Stari Grad, Ministarstva pravosuđa, Uprave i lokalne samouprave, Uprave za građansko pravo, klasa: 932-01/03-01/87, urbroj: 514-03-01/9-03-1 od 22. rujna 2003. godine, pokrenut je postupak obnove zemljišnih knjiga za dio k.o. Buzet i dio k.o. Svi Sveti.

Odlukom zemljišnoknjižnog suda, usporedno s postupkom obnove, izvršen je i postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga. Zemljišnoknjižni sud zajedno s upraviteljem uskladio je popise suvlasnika u višestambenim zgradama te pozivao neupisane suvlasnike da dostave pravovaljanu dokumentaciju kojom dokazuju pravo vlasništva nad nekretninama.

Ovim postupkom povezani su svi ugovori o vlasništvu iz dokumenta knjiga položenih ugovora i spojeni s katastarskim česticama evidentiranim u katastarskoj općini Buzet Stari grad.

4. Projekti energetske obnove stambenih zgrada

Trgovačko društvo Plzet je u proteklom 4-godišnjem razdoblju intenzivno radilo na stvaranju preduvjeta za energetske obnovu zgrada. Tako su prijavom na natječaj Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti uspješno realizirani i sufinancirani projekti energetske pregleda i certifikata, te projektne dokumentacije. Također, ostvarena su i sredstva Grada Buzeta za sufinanciranje izrade dijela energetske pregleda i certifikata.

Pregled troškova i ostvarena sufinanciranja prikazana su u tablici u nastavku.

Trošak izrade Energetskih pregleda i certifikata (za 15 objekata)	Sufinanciranje Grad Buzet	Sufinanciranje FZOEU
108.125,00	40.000,00	43.248,00
Trošak izrade projektne dokumentacije (za 4 objekta)		
142.687,50	/	142.684,50 (100%)
UKUPNO (troškovi) 250.812,50	UKUPNO (sufinanciranje) 225.935,50	

Energetska obnova zgrade

Projektom procijenjena vrijednost radova energetske obnove za četiri objekta iznosila je **6.747.000kuna**. Ugovor sa FZOEU kojim se ostvaruje pravo na sufinanciranje u iznosu od 858.086kn potpisala je samo jedna zgrada. Ukupna vrijednost investicije iznosila je 1.430.143kn. Nažalost, zbog nemogućnosti postizanja dogovora među suvlasnicima, realizacija energetske obnove nažalost nije izvršena. Od navedena četiri objekta, zbog nedostatka financijskih sredstava u FZOEU ugovor nisu mogle sklopiti dvije zgrade, dok jedna zgrada nije ispunila uvjete natječaja zbog nedostatka potrebne dokumentacije.

Upravitelj će i dalje nastojati suvlasnicima prijavom na različite izvore sufinanciranja umanjiti financijski teret navedenih investicija. Kontakti s Ministarstvom graditeljstva su učestali. Prema upitima o spremnosti zgrada (u smislu pripremljene projektne dokumentacije i iskaza interesa suvlasnika) koje smo zaprimili, Ministarstvo priprema i planira nove natječeaje u skoro vrijeme.

Svakako je potrebno još jednom naglasiti da za realizaciju navedenih investicija, mora postojati suglasnost i spremnost suvlasnika. Radi se relativno velikim financijskim izdacima, na koja očito suvlasnici još nisu spremni. Ukoliko suvlasnici iskažu interes za prijavom na buduće natječeaje i izvore sufinanciranja, upravitelj Plzet će svakako sukladno iskazanom interesu i postupiti.

5. Zaključak

Poslovne aktivnosti društva koje su obilježile 2017. godinu jesu povećane aktivnosti na redovnom i izvanrednom održavanju stambenih zgrada te partnerstvo na projektu Poduzetnički inkubator Verzi.

Aktivnosti vezane upravljanje višestambenim zgradama, nastaviti će se intenzivno i u 2018. godini, obzirom da sve više suvlasnika iskazuje interes kako za povećanjem štednje kroz visinu pričuve, a tako i kroz iskaz interesa za izradom troškovnika za sanaciju ključnih elemenata zgrade.

Nastavak navedenih aktivnosti, ali i razvoj novih projekata biti će glavni zadatak društva i u narednom periodu. U konačnici, sve navedene aktivnosti instrumenti su za ostvarenje cilja koji si je društvo postavilo – sveobuhvatna obnova zgrada na upravljanju i ostvarenje kvalitetnijih životnih uvjeta građanima koji žive u višestambenim zgradama.

Također, kroz partnerstvo na projektu Poduzetnički inkubator Verzi, društvo će biti aktivno uključeno u razvoj i poticanje gospodarstva na području grada Buzeta za gospodarstvenike koji će koristiti usluge poduzetničkog inkubatora, a sve u cilju daljnjeg razvoja poduzetničke infrastrukture.

za Plzet d.o.o.
Vedrana Gregorović Hrvatinić