

Plzet d.o.o.

Izvještaj o radu za 2019. godinu

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

Buzet, travanj 2019.

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 Izjave o osnivanju društva iz 2007. godine Pravilnik o radu trgovačkog društva Plzet donesen 2007. godine Sve akte trgovačkog društva Plzet potvrđuje Skupština društva-gradonačelnik i Gradsko vijeće Grada Buzeta. Trgovačko društvo PLZET d.o.o. 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 2019.godini

1.1. Račun dobiti i gubitka za poslovnu 2019. godinu

U 2019. godini ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 725.907 kuna i poslovni rashodi u iznosu 763.930kuna. Razlika između poslovnih prihoda i rashoda je gubitak poslovne godine u iznosu od 38.023kuna. Odlukom Skupštine društva, gubitak 2019. godine pokriti će se iz zadržanog dobitka prethodnih razdoblja.

Poslovni prihodi društva u 2019. godini u iznosu 725.907 kuna sastoje se od:

Prihoda od upravljanja stambenim zgradama – 123.555kuna

Prihoda od najma nekretnine – 135.035kuna

Ostali prihodi sufinanciranje plaće iz EU projekta Poduzetnički inkubator Verzi – 29.703kuna

Ostali prihodi sufinanciranje aktivnosti EU projekta Poduzetnički inkubator Verzi 2.367 kuna

Ostali prihodi 16.645kuna

Dugoročna rezerviranja 418.525kuna

Poslovni rashodi društva u 2019. godini u iznosu od 763.930 kuna sastoje se od:

Materijalni troškovi u iznosu od 92.358 (uredski materijal, režijski troškovi, održavanje informatičkih programa, najam prostora, troškovi opreme i sitnog inventara).

Troškovi osoblja 232.658 kuna (neto plaće i naknade 137.590kuna, troškovi poreza i doprinosa iz plaća 22.175kuna, doprinosi na plaće 72.893kuna)

Troškovi amortizacije 426.840kuna

Ostali poslovni rashodi 12.074kune (troškovi platnog prometa, troškovi službenih putovanja, troškovi premija osiguranja)

U odnosu na plan poslovanja za 2019. godinu, nije ostvaren dio prihoda iz ostalih prihoda poslovanja društva (održavanje nekretnine gradske uprave). Također, u odnosu na plan, ostvareni rashodi manji su u odnosu na planirane.

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2019. do 31.12.2019.

**Obrazac
POD-RDG**

Obveznik: 16882121210; PLZET d.o.o.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 126 do 130)	125		701.063	725.907
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127		282.538	307.382
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	128			
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	129			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	130		418.525	418.525
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)	131		687.803	763.930
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132			
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133		87.808	92.358
a) Troškovi sirovina i materijala	134			
b) Troškovi prodane robe	135			
c) Ostali vanjski troškovi	136		87.808	92.358
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137		158.686	232.658
a) Neto plaće i nadnice	138		92.363	137.590
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	139		43.035	22.175
c) Doprinosi na plaće	140		23.288	72.893
4. Amortizacija	141		427.245	426.840
5. Ostali troškovi	142		2.966	
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	143		0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	144			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	145			
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	146		0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	147			
b) Rezerviranja za porezne obveze	148			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	149			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	150			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	151			
f) Druga rezerviranja	152			
8. Ostali poslovni rashodi	153		11.098	12.074
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)	154		0	0
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	155			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	156			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	157			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	158			
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	159			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	160			
7. Ostali prihodi s osnove kamata	161			
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	162			
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	163			
10. Ostali financijski prihodi	164			
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)	165		0	0
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar	166			

grupe				
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	167			
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	168			
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	169			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	170			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	171			
7. Ostali financijski rashodi	172			
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	173			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	174			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	175			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176			
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)	177		701.063	725.907
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	178		687.803	763.930
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	179		13.260	-38.023
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 177-178)	180		13.260	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 178-177)	181		0	38.023
XII. POREZ NA DOBIT	182		1.741	
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	183		11.519	-38.023
1. Dobit razdoblja (AOP 179-182)	184		11.519	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 182-179)	185		0	38.023
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 187-188)	186		0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	187			
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	188			
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	189			
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 186-189)	190		0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-186)	191		0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)				
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179+186)	192		0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 192)	193		0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 192)	194		0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 182+189)	195		0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 192-195)	196		0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 192-195)	197		0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 195-192)	198		0	0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 200+201)	199		0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	200			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	201			
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)				
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	202			
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 204 do 211)	203		0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	204			
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	205			
3. Dobit ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	206			
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	207			

5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	208			
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	209			
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	210			
8. Ostale ne vlasničke promjene kapitala	211			
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUH VATNU DOBIT RAZDOBLJA	212			
IV. NETO OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 203-212)	213		0	0
V. SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+213)	214		0	0
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)				
VI. SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 216+217)	215		0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	216			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	217			

1.2. Bilanca društva - stanje na dan 31.12.2019.

Bilanca predstavlja sustavni pregled imovine, obveza i kapitala na određeni datum.

Aktivu bilance čini imovina koja se iskazuje kroz stavke:

dugotrajne imovine – zemljište, građevinski objekti i oprema u iznosu od 3.135.652kuna,

kratkotrajne imovine – potraživanja i novac u banci u iznosu od 70.343kuna

Pasivu bilance čine obveze i kapital koji se iskazuju kroz stavke:

Kapital i rezerve - 683.595kuna

Kratkoročne obveze - 36.277

Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja – 2.486.123kuna

BILANCA stanje na dan 31.12.2019.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 16882121210; PLZET d.o.o.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		3.559.572	3.135.652
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005			
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		3.559.572	3.135.652
1. Zemljište	011		618.489	618.489
2. Građevinski objekti	012		2.933.148	2.514.623
3. Postrojenja i oprema	013		7.935	2.540
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014			
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018			
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023			

4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024		
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026		
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027		
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028		
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029		
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030		
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032		
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033		
3. Potraživanja od kupaca	034		
4. Ostala potraživanja	035		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	86.775	70.343
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	0	0
1. Sirovine i materijal	039		
2. Proizvodnja u tijeku	040		
3. Gotovi proizvodi	041		
4. Trgovačka roba	042		
5. Predujmovi za zalihe	043		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044		
7. Biološka imovina	045		
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	31.404	46.085
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047		
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048		
3. Potraživanja od kupaca	049	18.862	25.488
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	12.542	3.776
6. Ostala potraživanja	052		16.821
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054		
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055		
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056		
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057		
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059		
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060		
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061		
9. Ostala financijska imovina	062		
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	55.371	24.258
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		

E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		3.646.347	3.205.995
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067		721.617	683.595
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		20.000	20.000
II. KAPITALNE REZERVE	069			
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		600.994	600.994
1. Zakonske rezerve	071			
2. Rezerve za vlastite dionice	072			
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073			
4. Statutarne rezerve	074			
5. Ostale rezerve	075		600.994	600.994
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076			
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (AOP 078 do 080)	077		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju	078			
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079			
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081		89.104	100.624
1. Zadržana dobit	082		89.104	100.624
2. Preneseni gubitak	083			
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084		11.519	-38.023
1. Dobit poslovne godine	085		11.519	
2. Gubitak poslovne godine	086			38.023
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087			
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	089			
2. Rezerviranja za porezne obveze	090			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	091			
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	092			
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	093			
6. Druga rezerviranja	094			
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	095		0	0
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	096			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	097			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	098			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	099			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	100			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	101			
7. Obveze za predujmove	102			
8. Obveze prema dobavljačima	103			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	104			
10. Ostale dugoročne obveze	105			
11. Odgođena porezna obveza	106			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	107		20.082	36.277
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	108			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar	109			

grupe				
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	110			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	111			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	112			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	113			
7. Obveze za predujmove	114			
8. Obveze prema dobavljačima	115		2.942	5.704
9. Obveze po vrijednosnim papirima	116			
10. Obveze prema zaposlenicima	117		7.718	14.440
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	118		9.422	16.133
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	119			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	120			
14. Ostale kratkoročne obveze	121			
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	122		2.904.648	2.486.123
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123		3.646.347	3.205.995
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	124			

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 te pripadajuće odluke društva.

U nastavku je prikaz analitike prihoda i rashoda po vrsti za razdoblje 2018. i 2019. godine.

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU ZA 2019. godinu

RB	OPIS	Realizacija 2018.	Realizacija 2019	Indeks
PRIHODI				
75	Prihodi od djelatnosti: Upravljanje zgradama	117.772,00	123.555,00	105
75	Prihod od najma - zakup Doma za starije i nemoćne	135.035,00	135.112,00	100
77	Ostali prihodi-suf. plaće iz EU projekta PI Verzi	27.609,00	29.703,00	108
	Ostali prihodi-suf. aktivnosti iz EU projekta PI Verzi		2.367,00	0
77	Ostali prihodi	2.122,00	16.645,00	784
77	Dugoročna rezerviranja	418.525,00	418.525,00	100
UKUPNO PRIHODI		701.063,00	725.907,00	104
RASHODI				
40	Materijalni troškovi			
	Uredski materijal	5.840,00	6.420,00	110
	Trošak električne energije	901,00	822,00	91
	Ostali materijalni troškovi	7.348,00	11.032,00	150
	Trošak opreme i sitnog inventara	1.119,00	6.392,00	571

41 Troškovi usluga			
Usluge telefona	5.351,00	4.870,00	91
Poštanske usluge	3.209,00	3.060,00	95
Usluge tekućeg održavanja	509,00	569,00	112
Usluge čišćenja	1.815,00	926,00	51
Komunalna naknada	674,00	674,00	100
Naknada za uređenje voda	0,00	378,00	0
Grafičke usluge tiska i uveza	1.080,00	0,00	0
Odražavanje informatičkih programa	26.232,00	18.685,00	71
Usluge održavanja WEB GIS	17.300,00	17.300,00	100
Članarina - Udruga upravitelj	1.200,00	1.200,00	100
Najam poslovnog prostora	12.600,00	12.600,00	100
Usluge izrade tehničke dokumentacije	1.500,00	0,00	0
Odvjetničke usluge	1.130,00	0,00	0
Troškovi EU projekt - Promidžba i vidljivost PI Vezi	0,00	2.430,00	0
42 Troškovi osoblja			
Bruto plaće - redovno poslovanje društva	135.295,00	203.202,00	150
Bruto plaće - projekt PI Verzi	23.456,00	29.456,00	126
Prigodne nagrade (regres, božićnica)	2.500,00	5.000,00	200
43 Amortizacija			
Amortizacija	427.245,00	426.840,00	100
46 Ostali troškovi poslovanja			
Troškovi platnog prometa	1.428,00	1.780,00	125
Osiguranje - odgovornost upravitelja	3.174,00	3.174,00	100
Troškovi na službenom putu	2.966,00	6.616,00	223
Doprinosi HGK i OKFŠ	689,00	504,00	73
Troškovi osposobljavanja djelatnika		0,00	0
Troškovi stručne literature i seminari	3.242,00	0,00	0
UKUPNO RASHODI	687.803,00	763.930,00	111
Dobit prije oporezivanja	13.260,00	-38.023,00	
Porez na dobit	1.741,00		
Dobit nakon oporezivanja	11.519,00		

1.3. Struktura zaposlenika društva na dan 31.12.2019.

Na dan 31.12.2019. društvo broji dvije zaposlene osobe.

Struktura zaposlenika društva:

31.12.2018.	31.12.2019.
Direktor društva – 1 (VSS)	Direktor društva – 1 (VSS)
	Voditelj tehničkih poslova – 1 (VSŠ)

Odlukom Skupštine društva, a sukladno klasifikaciji radnih mjesta, polovicom 2019. godine društvo zapošljava jednu osobu na radno mjesto voditelj tehničkih poslova. Zaposlena osoba ima višu stručnu spremu građevinskog, tehničkog usmjerenja i pokrivaće poslove kao što su priprema i obrada tehničke dokumentacije za višestambene zgrade (izrada i obrada troškovnika i druge pripadajuće dokumentacije), priprema i vođenje projekata, pregled objekata pod upravljanjem i izrade godišnjih i višegodišnjih planova održavanja višestambenih zgrada. Popunjavanjem navedenog radnog mjesta, umanjili su se troškovi vanjskih suradnika za navedene poslove.

1.4. Ostale aktivnosti društva

Društvo je i u 2019. godini nastavilo s ugovorenim aktivnostima na projektu Poduzetnički inkubator Verzi. Nositelj projekta je Grad Buzet, a trgovačko društvo Plzet d.o.o. partner je na projektu. Bespovratna sredstva za projekt osigurana su iz Europskih strukturnih i investicijskih fondova u financijskom razdoblju 2014-2020. godine. Sredstva za projekt dobivena su 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 na projektu sudjeluje u aktivnostima promocije i vidljivosti, uspostavi sustava upravljanja poduzetničkim inkubatorom odnosno izradom plana upravljanja i marketing plana poduzetničkog inkubatora, izradom Internet stranice poduzetničkog inkubatora te drugim aktivnostima. U 2019. godini društvo Plzet je kao partner na projektu ostvarilo povrat sredstava u iznosu od 32.070kuna, što se većim djelom odnosi na sufinanciranje plaće, a manji dio na ostale aktivnosti iz promocije i vidljivosti.

Krajem godine, društvo Plzet, zajedno sa suradnicima Gradom Buzetom i Domom za starije osobe Buzet aktivno sudjeluje u pripremi dokumentacije za raspisani Poziv za dostavu projektnih prijedloga za Unaprjeđenje infrastrukture za pružanje socijalnih usluga u zajednici kao podrška procesu deinstitutionalizacije. Društvo Plzet je tijekom 2012. i 2013. godine uz kapitalnu pomoć Grada Buzeta izradilo projektnu dokumentaciju i ishodilo potvrdu glavnog projekta za dogradnju doma za starije i nemoćne osobe Buzet. Time su ispunjeni svi preduvjeti za dostavu projektnih prijedloga na objavljeni Poziv Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije.

Rezultat zajedničkih aktivnosti je uspješno prijavljen projekt Unaprjeđenje i poboljšanje izvaninstitucionalne skrbi za osobe treće životne dobi na području Grada Buzeta, prijavitelja ustanove Dom za starije osobe Buzet. Procijenjena vrijednost projekta, uključivo izgradnju i opremanje objekta iznosi 24,9 mil kuna.

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 NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97), Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14, 116/18, 25/20), Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10), Pravilnik o sigurnosti dizala (NN 58/10, NN 5/19).

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 povjeroili 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 31.12.2019.

U 2019. godini preuzeta je samo jedna nova zgrada na upravljanje, pa tako zaključno s 31.12.2019. društvo na upravljanju ima 48 objekata, ukupne površine 31.330m², raspoređenih na 70 ulaza. Radi se o ukupno 517 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 dva objekta u Livadama.

Godišnje aktivnosti vezane uz višestambene zgrade, evidentiraju se analitički 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. Upravitelj Plzet zaključno s 31.12.2019. upravlja sa 70 žiro računa posebne namjene.

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 sumarni prikaz prihoda i rashoda stambenih zgrada na upravljanju. Izdvojene su osnovne grupe prihoda i rashoda po vrsti rada.

Raspored prema vrsti prihoda zgrada:

Vrsta prihoda	Početno stanje	Zaduženje 2019	Uplate 2019.	Saldo
Redovni obračun pričuve	171.319	753.261	744.311	180.269
Učešće u održavanju - suvlasnici	47.598	184.875	215.604	16.869
Naknada štete iz osiguranja	0	37.493	37.493	0
Kreditni (uplate suvlasnika)	0	10.833	10.833	0
Ostali prihodi	0	6.600	6.600	0
Pasivna kamata	0	1.550	1.550	0
Stanje 31.12.2019.	218.917	994.612	1.016.391	197.138

Osnovni prihod zgrada jest uplata pričuve, odnosno prihod iz redovnog obračuna pričuve. Zatim slijedi prihod od učešća suvlasnika u održavanju zgrade, a sukladno uplatama suvlasnika po osnovi Odluka. Ostali prihodi stambenih zgrada odnose se na prihode od naplate štete iz osiguranja, prihode ostvarene od pripisa pasivnih kamata, kamata iz ovršnih postupaka i sl.

Raspored prema vrsti rashoda zgrada

Vrsta rashoda	Početno stanje	Zaduženje 2019.	Uplate 2019.	Saldo
Redovno održavanje				
osiguranje zgrada	0	49.187	49.187	0
servis protupožarne opreme	0	7.645	7.645	0
održavanje dimnjaka	1.225	78.781	71.628	8.378
deratizacija	0	10.112	10.112	0
trošak vođenja računa	0	13.156	13.156	0
naknada za upravljanje SZ	18.869	147.564	153.761	12.672
Ostali poslovi redovnog održavanja				
redovno održavanje dizala i plinskih instalacija	0	11.000	10.500	500
nabavka sitnog inventara za SZ	0	3.876	3.876	0
el.energija zajed.dijelova, čišćenje, održavanje okoliša	2.945	17.882	20.431	396
ostale usluge redovnog održavanja	0	249.057	235.651	13.406
isplata naknade štete iz osiguranja	0	8.253	8.253	0
Izvanredno održavanje				
hitni popravci i intervencije	0	10.861	10.861	0
veliki popravci na suglasnost suvlasnika	0	170.707	170.707	0
otplata kredita	0	10.036	10.036	0
troškovi ovrha, pristojbi i sl.	0	2.639	2.639	0
Stanje 31.12.2019.	23.039	790.756	778.443	35.352

U ukupnom trošku, u 2019. godini najveći udio imaju troškovi proizašli redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade na zahtjev suvlasnika – sanacije krovišta, pročelja, kanalizacije, uređenja stubišta, ugradnje parlafonskih sustava, ugradnje stolarije, i sl. Ostali troškovi odnose se na poslove redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Sve radove na redovnom održavanju zgrada (osim specijaliziranih servisa i posebnih radova) izvodili su poslovni subjekti s područja Buzeta. U 2019. godini brojimo povećanje broja intervencija na poslovima redovnog održavanja kojih je bilo ukupno 92.

2.3. Ostale aktivnosti upravitelja

Od ostalih aktivnosti vezanih uz stambene zgrade izvršavane su obveze upravitelja sukladno ugovorima o upravljanju pa je tako održano 32 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.

Visina pričuve

Zaključno s 31.12.2019. godini, ukupno je 19 od 70 ulaza korigiralo visinu pričuve, u prosjeku na iznos od 3 kn/m². Odnosno od 70 međuvlasničkih ugovora koje društvo ima na upravljanju, još uvijek 51 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 - 4,00kn/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 dospelju obveza nije narušena.

Naplata pričuve

Naplata, na razini svih zgrada ona iznosi preko 80%. Pojedinačno gledajući pojedini ulaz (žiro račun) naplata se kreće u rasponu od 72% do 85%. Nenaplaćeni dio pričuve osigurava se sudskim postupcima. Nažalost Izmjene Ovršnog zakona su takve da idu u korist dužniku nego vjerovniku, pa je i postupak naplate dugotrajniji.

Trenutno se dugovanja za pričuvu do 20.000 kuna ne mogu osigurati zabilježbom na nekretninu (osiguranje tražbine) ukoliko dužnik nema raspoloživih novčanih sredstava(plaća, mirovina ili dr.), kao ni pokrenuti ovrhu nad nekretninom u smislu procjene, prodaje i naplate.

Zaključak

U odnosu na prethodne godine, u 2019. godini bilježi se značajniji broj intervencija na stambenim zgradama, dobar dio tih intervencija su zapravo poboljšanja na zgradama za koja su se suvlasnici samostalno odlučili. Uz pripremu troškovnika i ponuda, za koju je zadužen upravitelj Plzet, suvlasnici mijenjaju stolariju, parlafonske sustave, uređuju se krovništa, stubišta i drugi dijelovi stambenih zgrada.. Dio tih aktivnosti zapravo je rezultat višegodišnje štednje (od 2013. godine, odnosno od preuzimanja zgrada) zgrada koje bilježe i visok postotak naplate pričuve, a samim time i veću likvidnost, odnosno više akumuliranih sredstava na računu pričuve.

Međutim, postotak zgrada koje se odlučuju na različita poboljšanja na svojim zgradama još uvijek je relativno nizak. Minimalna pričuva od 1,53kn/m² za npr. stan od 60m² iznosi manje od 100 kuna mjesečnog izdvajanja za održavanje zajedničkih dijelova zgrade što je jedva dostatno za osnovne troškove zgrade (osiguranje zgrade, servisi vatrogasnih aparata, dimnjačarske usluge i sl.). Štednja i akumulirana masa pričuve tada su minimalni, a vremenski period za prikupljanje potrebnih sredstava predugačak. Kako su zgrade većinom starije od 45 godina, suvlasnici će svakako morati revidirati iznose pričuve koje izdvajaju za održavanje svoje nekretnine.

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

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

3. Projekti energetske obnove stambenih zgrada

U 2019. godini nisu raspisani novi natječaji za sufinanciranje obnove višestambenih zgrada te za ostale popratne aktivnosti (energetski certifikati i projektna dokumentacija). Pregled dosadašnjih ostvarenih sredstava daje se u nastavku.

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

Trošak izrade Energetskih pregleda i certifikata (za 15 objekata)	Sufinanciranje	
	Grad Buzet	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	

Upravitelj će i dalje nastojati suvlasnicima prijavom na različite izvore sufinanciranja umanjiti financijski teret investicija obnove zgrada. Kontakti s Ministarstvom graditeljstva nastavili su se i u 2019. godini, a po pitanju spremnosti zgrada za nove natječaje.

Najave Ministarstva graditeljstva jesu da će u prvom kvartalu 2020. objaviti novi natječaj za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada.

Suvlasnici jesu zainteresirani, postoje mnogi upiti za razradom troškovnika i projekata, no kod sastavljanja financijske konstrukcije, dolazi do određene zadržke suvlasnika. Svakako je potrebno još jednom naglasiti da za realizaciju navedenih investicija, mora postojati suglasnost i financijska spremnost suvlasnika. Radi se relativno velikim financijskim izdacima, na koja očito suvlasnici još nisu spremni. Ukoliko suvlasnici iskažu interes za prijavom na buduće natječaje i izvore sufinanciranja, upravitelj Plzet će svakako sukladno iskazanom interesu i postupiti.

4. Zaključak

Poslovne aktivnosti društva koje su obilježile 2019. godinu jesu povećane aktivnosti na redovnom i izvanrednom održavanju stambenih zgrada, nastavak partnerstva na projektu Poduzetnički inkubator Verzi te priprema na prijavi projekta Unaprjeđenje i poboljšanje izvaninstitucionalne skrbi za osobe treće životne dobi na području Grada Buzeta

Kroz nastavak partnerstva na projektu Poduzetnički inkubator Verzi, društvo će biti aktivno uključeno u razvoj i promociju poduzetničke infrastrukture i poticanje gospodarstva na području grada Buzeta.

Aktivnosti vezane uz upravljanje višestambenim zgradama, nastaviti će se intenzivno i u 2020. godini, obzirom da sve više suvlasnika iskazuje interes za poboljšanja na njihovim stambenim zgradama. Uz novog djelatnika, priprema troškovnika i druge dokumentacije koje prethode samim radovima izvode se puno brže, pa je i vrijeme od zahtjeva suvlasnika do realizacije puno kraće. Ostaje međutim problem malog broja izvođača koji su spremni izvršavati radove na višestambenim zgradama. Opći nedostatak radne snage i fokusiranost na veće i bolje plaćane poslove ide na štetu malim naručiteljima kao što su višestambene zgrade. Upravitelj će kao i do sada pokušati objediniti poslove iste vrste ili tipa te na taj način osigurati izvođače, a suvlasnicima uslugu, odnosno isporuku radova.

Nastavak navedenih aktivnosti, ali i razvoj novih projekata biti će glavni zadatak društva i u narednom periodu. Sve navedene aktivnosti upravitelja 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.

za Plzet d.o.o.
Vedrana Gregorović Hrvatinić