

Plzet d.o.o.

Izvještaj o radu za 2021. godinu

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

Buzet, studeni 2022.

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	mob: +385 91 623 0495; mob: +385 91 288 7276 E-mail: info@plzet.hr
Osnivači/članovi društva	GRAD BUZET, OIB: 77489969256 jedini osnivač d.o.o.
Osobe ovlaštene za zastupanje	Vedrana Gregorović Hrvatin, 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 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 2021.godini

1.1. Račun dobiti i gubitka za poslovnu 2021. godinu

U 2021. godini ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 817.628 kuna i poslovni rashodi u iznosu 817.357 kuna. Razlika između poslovnih prihoda i rashoda je dobit poslovne godine u iznosu od 271 kuna. Odlukom Skupštine društva, dobit poslovne godine nakon oporezivanja raspoređuje se na pokriće gubitka prethodnih razdoblja.

Poslovni prihodi društva u 2021. godini u iznosu 817.628 kuna sastoje se od:

Prihoda od upravljanja stambenim zgradama – 131.156,45 kuna

Prihoda od najma nekretnine – 135.035 kuna

Ostali prihodi sufinanciranje iz EU projekta Poduzetnički inkubator Verzi – 74.246,85 kuna

Ostali prihodi 58.664,50 kuna

Dugoročna rezerviranja 418.525 kuna

Poslovni rashodi društva u 2021. godini u iznosu od 817.357 kuna sastoje se od:

Materijalni troškovi u iznosu od 90.343 kuna (uredski materijal, režijski troškovi, održavanje informatičkih programa, najam uredskog prostora, troškovi nabavke opreme i sitnog inventara).

Troškovi osoblja 285.789 kuna (neto plaće i naknade 175.352 kn, troškovi poreza i doprinosa iz plaća 69.960 kuna, doprinosi na plaće 40.477 kuna)

Troškovi amortizacije 422.823 kuna

Ostali poslovni rashodi 18.402 kune (troškovi platnog prometa, troškovi službenih putovanja, troškovi premija osiguranja)

U odnosu na plan poslovanja za 2021. godinu, nije ostvaren dio planiranih prihoda iz aktivnosti EU projekta poduzetničkog inkubatora Verzi (zbog produženja roka završetka projekta), te u manjoj mjeri prihod od upravljanja višestambenim zgradama (zbog pandemije Covid 19 planirani radovi i aktivnosti preneseni su u 2022. godinu). Također, ostvareni rashodi manji su u odnosu na planirane.

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2021. do 31.12.2021.

Obrazac
POD-RDG

Obveznik: 16882121210; PLZET d.o.o.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješk e	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)	127		767.274	817.628
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	128			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	129		348.749	399.103
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	130			
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	131			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	132		418.525	418.525
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 134+135+139+143 do 145+148+155)	133		784.860	817.357
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	134			
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)	135		58.831	90.343
a) Troškovi sirovina i materijala	136			9.466
b) Troškovi prodane robe	137			
c) Ostali vanjski troškovi	138		58.831	80.877
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)	139		290.073	285.789
a) Neto plaće i nadnice	140		172.940	175.352
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	141		76.050	69.960
c) Doprinosi na plaće	142		41.083	40.477
4. Amortizacija	143			422.823
5. Ostali troškovi	144		423.419	17.099
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 146+147)	145		0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	146			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	147			
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)	148		0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	149			
b) Rezerviranja za porezne obveze	150			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	151			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	152			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	153			
f) Druga rezerviranja	154			
8. Ostali poslovni rashodi	155		12.537	1.303
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)	156		0	0
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	157			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	158			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	159			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	160			
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	162			

7. Ostali prihodi s osnove kamata	163			
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	164			
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	165			
10. Ostali financijski prihodi	166			
IV. FINACIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)	167		0	0
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	168			
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169			
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	170			
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	171			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	172			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	173			
7. Ostali financijski rashodi	174			
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	175			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	177			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	178			
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 127+156+175 + 176)	179		767.274	817.628
X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)	180		784.860	817.357
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)	181		-17.586	271
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)	182		0	271
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)	183		17.586	0
XII. POREZ NA DOBIT	184			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)	185		-17.586	271
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)	186		0	271
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)	187		17.586	0

1.2. Bilanca društva - stanje na dan 31.12.2021.

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 2.326.761 kuna,

kratkotrajne imovine – potraživanja i novac u banci u iznosu od 45.580 kuna

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

Kapital i rezerve - 666.279 kuna

Kratkoročne obveze – 56.988 kuna

Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja – 1.469.074 kuna

BILANCA stanje na dan 31.12.2021.

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		2.720.258	2.326.761
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		2.720.258	2.326.761
1. Zemljište	011		618.489	618.489
2. Građevinski objekti	012		2.096.098	1.677.573
3. Postrojenja i oprema	013		5.671	30.699
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	46.911	45.580
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	23.750	5.670
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047		
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048		
3. Potraživanja od kupaca	049	8.758	2.482
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	2.776	3.188
6. Ostala potraživanja	052	12.216	
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0	10.000
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		10.000
9. Ostala financijska imovina	062		
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	063	23.161	29.910
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		

E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		2.767.169	2.372.341
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067		666.008	666.279
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 I OSTALO (AOP 078 do 082)	077		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078			
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079			
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080			
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081			
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083		62.600	45.014
1. Zadržana dobit	084		62.600	62.600
2. Preneseni gubitak	085			17.586
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086		-17.586	271
1. Dobit poslovne godine	087			271
2. Gubitak poslovne godine	088		17.586	
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089			
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091			
2. Rezerviranja za porezne obveze	092			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093			
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094			
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095			
6. Druga rezerviranja	096			
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097		0	0
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103			
7. Obveze za predujmove	104			
8. Obveze prema dobavljačima	105			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106			
10. Ostale dugoročne obveze	107			

11. Odgođena porezna obveza	108			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109		33.563	56.988
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115			
7. Obveze za predujmove	116			
8. Obveze prema dobavljačima	117		3.179	39.226
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118			
10. Obveze prema zaposlenicima	119		14.256	11.439
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120		16.128	6.323
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122			
14. Ostale kratkoročne obveze	123			
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124		2.067.598	1.649.074
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125		2.767.169	2.372.341
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126			

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. Prikazana je realizacija i plan za 2021. godinu.

Realizacija i financijski plan za 2021. godinu				
RB	OPIS	realizacija 2021	plan 2021	Indeks
PRIHODI				
75	Prihodi od djelatnosti: Upravljanje zgradama	125.884,00	135.000,00	93
75	Prihod od najma - zakup Doma za starije i nemoćne	135.035,00	135.035,00	100
77	Ostali prihodi-suf. plaće iz EU projekta PI Verzi	44.610,00	22.400,00	199
77	Ostali prihodi-suf. aktivnosti iz EU projekta PI Verzi	9.740,00	82.356,00	12
77	Ostali prihodi	33.480,00	88.941,00	38
77	Dugoročna rezerviranja	418.525,00	418.528,00	100
UKUPNO PRIHODI		767.274,00	882.260,00	87
RASHODI				
40	Materijalni troškovi			
	Uredski materijal	3.586,00	5.000,00	72
	Troškovi grijanja	1.454,00	0,00	
	Trošak električne energije	674,00	1.000,00	67
	Trošak sitnog inventara	983,00	0,00	
	Ostali materijalni troškovi	4.544,00	15.000,00	30
41	Troškovi usluga			
	Usluge telefona	3.967,00	4.000,00	99
	Poštanske usluge	1.682,00	3.500,00	48
	Usluge tekućeg održavanja	0,00	1.000,00	0
	Usluge čišćenja	550,00	500,00	110
	Komunalna naknada	674,00	700,00	96
	Naknada za uređenje voda	378,00	400,00	95
	Odražavanje informatičkih programa	17.305,00	19.000,00	91
	Članarina - Udruga upravitelj	1.200,00	1.200,00	100
	Najam poslovnog prostora	11.025,00	12.600,00	88
	Troškovi EU projekt - Promidžba i vidljivost PI Vezi	9.800,00	82.356,00	12
42	Troškovi osoblja			
	Bruto plaće - redovno poslovanje društva	242.707,00	272.600,00	89
	Bruto plaće - projekt PI Verzi	47.366,00	22.400,00	211
	Prigodne nagrade (regres, božićnica)	3.000,00	0,00	
43	Amortizacija			
	Amortizacija	423.419,00	427.000,00	99
46	Ostali troškovi poslovanja			
	Troškovi platnog prometa	2.424,00	2.000,00	121
	Osiguranje - odgovornost upravitelja	1.515,00	1.000,00	152
	Troškovi na službenom putu	3.726,00	3.500,00	106
	Doprinosi HGK i OKFŠ	210,00	504,00	42
	Troškovi osposobljavanja djelatnika	0,00	5.000,00	0
	Troškovi stručne literature i seminari	2.671,00	2.000,00	134
UKUPNO RASHODI		784.860,00	882.260,00	89
	Dobit prije oporezivanja	-17.586,00	0,00	
	Porez na dobit			
Dobit nakon oporezivanja				

1.3. Struktura zaposlenika društva na dan 31.12.2021.

Na dan 31.12.2021. društvo broji dvije zaposlene osobe. Struktura zaposlenika društva:

01.01.2021.	31.12.2021.
Direktor društva – 1 (VSS)	Direktor društva – 1 (VSS)
Voditelj tehničkih poslova – 1 (VŠŠ)	Voditelj tehničkih poslova – 1 (VŠŠ)

Voditelj tehničkih poslova ima višu stručnu spremu građevinskog - tehničkog usmjerenja i pokriva poslove pripreme i obrade tehničke dokumentacije za višestambene zgrade. Navedeni poslovi između ostalog obuhvaćaju:

- izradu i obradu troškovnika i druge pripadajuće dokumentacije za višestambene zgrade,
- pripremu i vođenje projekata sanacije, rekonstrukcije i drugih građevinskih zahvata na višestambenim zgradama, odnosno na zajedničkim dijelovima zgrada,
- pregled objekata pod upravljanjem i izradu godišnjih i višegodišnjih planova održavanja višestambenih zgrada,
- terenskih pregleda i prijave šteta nastalih uslijed olujnih nevremena,
- suradnja s tijelima gradske uprave, ustanovama i organizacijama te društvima sličnog djelokruga rada,
- drugi poslovi po nalogu direktora.

Direktorica društva, osim obveza i aktivnosti koje proizlaze iz nadležnosti člana uprave društva, obavlja posao voditelja računovodstveno financijskih poslova.

Navedeni poslovi između ostalog obuhvaćaju:

- zastupanje i upravljanje poslovima društva u skladu s osnivačkim aktima društva i važećeg Zakona o trgovačkim društvima,
- provođenje odluka Skupštine društva, odnosno jedinog osnivača društva (Grad Buzet),
- suradnja s tijelima gradske uprave, ustanovama i organizacijama te društvima sličnog djelokruga rada,
- drugi poslovi koje mu naloži Skupština, odnosno osnivač društva
- uredski i administrativni poslovi vezani uz rad društva,
- priprema izvješća o radu i financijskih izvješća društva za Skupštinu društva i nadležna tijela (Porezna uprava, Fina, nadležna ministarstva)
- priprema Plana rada i financijskog plana za Skupštinu društva
- vođenje evidencija o zaposlenim djelatnicima, obračun plaća

- vođenje financijskog poslovanja društva (analitičke evidencije prihoda i rashoda društva, obračun PDVa, vođenje poslovnog računa društva, ostali računovodstveno financijski poslovi

- vođenje financijskog poslovanja višestambenih zgrada (analitičke evidencije prihoda i rashoda, vođenje računa posebne namjene-pričuva, priprema financijskih izvještaja-bilance za svaki pojedini račun pričuve, priprema i izrada opomena i ovrha, priprema i izrada obračuna pričuve-uplatnica i faktura, priprema i izrada Odluka i obračuna na zahtjev suvlasnika, priprema i izrada izračuna i druge dokumentacije za kreditne zahtjeve višestambenih zgrada, drugi financijski i pravni poslovi sukladno sklopljenim Ugovorima o upravljanju višestambenim zgradama)

- drugi poslovi na zahtjev suvlasnika

Uz navedene poslove, direktorica društva od 2017. godine sudjeluje u aktivnostima europskog projekta poduzetničkog inkubatora Verzi.

1.4. Ostale aktivnosti društva

Uz redovne aktivnosti društva, pretežito iz djelokruga upravljanja nekretninama, društvo u 2021. godini nastavlja 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. planirani završetak projekta planiran je za 2022. godinu.

Trgovačko društvo Plzet kao partner na projektu sudjeluje u aktivnostima promocije i vidljivosti projekta, zatim uspostavi sustava upravljanja poduzetničkim inkubatorom odnosno izradom plana upravljanja i marketing plana poduzetničkog inkubatora, izradom Internet stranice poduzetničkog inkubatora te drugim ugovorenim aktivnostima. U 2021. godini društvo je ostvarilo povrat sredstava iz projekta u iznosu od 74.246,85 kuna, što se većim dijelom odnosi na sufinanciranje plaće (18.167,83 kuna), a manji dio (56.079,02 kuna) na aktivnosti iz promocije i vidljivosti.

2. Upravljanje višestambenim zgradama

2.1. Općenito o upravljanju nekretninama

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 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.

Aktivnosti vezane uz financijsko poslovanje višestambenih zgrada nisu sastavni dio poslovnih knjiga trgovačkog društva Plzet d.o.o.. Odnos trgovačkog društva i višestambenih zgrada definiran je ugovorima o upravljanju, a u skladu s kojima trgovačko društvo izvršava svoje obveze te naplaćuje (uprihoduje) usluge upravljanja višestambenim zgradama.

2.2. Bilanca zgrada na upravljanju zaključno sa 31.12.2020.

Zaključno s 31.12.2021. društvo na upravljanju ima 52 objekata (arhitektonske cjeline), ukupne površine 33.019 m². Radi se o ukupno 543 prostora, pretežito stambene namjene, zatim poslovnih prostora, te podruma i garaža. Prema lokaciji većina objekata nalazi se na području grada Buzeta, izuzev osam objekata koji se nalaze u Roču i Livadama.

Pregled objekata na upravljanju od 2013. do 2020. godine:

GODINA	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
POVRŠINA(m2)	29.135	31.144	31.144	31.144	31.144	31.359	33.019	33.019
BROJ RAČUNA	66	69	69	69	69	70	74	74

Godišnje aktivnosti vezane uz višestambene zgrade, evidentiraju se analitički za pojedini ulaz/objekt sukladno sklopljenom ugovoru o upravljanju, odnosno sukladno Međuvlasničkom ugovoru. Financijske promjene višestambenih zgrada evidentiraju se kroz bilježenje prihoda i rashoda na zasebnim žiro računima – računi posebne namjene. **Upravitelj Plzet d.o.o. zaključno s 31.12.2021. upravlja sa 74 žiro računa posebne namjene.**

Potrebno je napomenuti da prihodi i rashodi višestambenih zgrada nisu dio knjigovodstvene i računovodstvene evidencije društva Plzet d.o.o. Sve aktivnosti vezane uz prihode i troškove višestambenih zgrada na upravljanju proizlaze iz Odluka suvlasnika (za izvanredno održavanje), godišnjih i višegodišnjih programa održavanja, te sklopljenih ugovora u skladu s kojima se organiziraju aktivnosti iz područja redovnog održavanja zajedničkih dijelova višestambenih zgrada. Za svaku se zgradu vodi zasebna evidencija aktivnosti (narudžbenice, radni nalozi, troškovnici 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:

Vrsta prihoda	Zaduženje 2021	Uplate 2021.	Saldo
Redovni obračun pričuve	852.249,63	889.654,39	-37.404,76
Učešće u održavanju - suvlasnici	235.095,27	225.393,98	9.701,29
Naknada štete iz osiguranja	0	680	680
Kreditni (uplate suvlasnika)	21.797,76	22.417,32	-619,56
Ostali prihodi	342.371,34	346.362,73	-3.891,39
Pasivna kamata	163,77	165,71	-1,94
Stanje 31.12.2021.	1.451.677,77	1.484.674,13	-32.996,36

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:

Vrsta rashoda	Zaduženje 2021.	Uplate 2021.	Saldo
Redovno održavanje			
osiguranje zgrada	55.755,63	55.034,63	721
servis protupožarne opreme	7.360	7.360	0
održavanje dimnjaka	86.220,46	96.943,76	-10.723,30
deratizacija	9.438	5.605,50	3.832,50
trošak vođenja računa	16.509,42	16.481,12	28,30
naknada za upravljanje SZ	169.225,67	161.464,88	7.760,79
Ostali poslovi redovnog održavanja			
redovno održavanje dizala	6.000	6.000	0
nabavka sitnog inventara za SZ	1.689,29	1.715,34	-26,05
el.energija zajed.dijelova, čišćenje, održavanje okoliša	9.285	9.465,44	-180,44
Veliki popravci krova	466.990,53	466.990,53	0
Veliki popravci pročelja	159.364,69	159.364,69	0
isplata naknade štete iz osiguranja	2.040	2.040	0
Izvanredno održavanje			
hitni popravci i intervencije	32.344,93	26.469,93	5.875
otplata kredita	26.115,66	26.115,66	0
troškovi ovrha, pristojbi i sl.	2.245,03	2.245,03	0
Ostali troškovi	351.413,57	357.316,54	34.784,04
Stanje 31.12.2021.	1.411.282,88	1.400.613,05	10.669,83

U ukupnom trošku, u 2021. godini najveći udio imaju troškovi proizašli iz redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, zatim slijede troškovi iz ostalih poslova redovnog održavanja i na kraju troškovi iz kategorije izvanrednog upravljanja.

Sve radove na redovnom održavanju zgrada (osim specijaliziranih servisa i posebnih radova) izvodili su poslovni subjekti s područja Buzeta. U 2021. godini brojimo povećanje broja intervencija na poslovima redovnog održavanja kojih je bilo ukupno 121.

2.3. Ostale aktivnosti upravitelja

Od ostalih aktivnosti vezanih uz upravljanje nekretninama, izvršavane su obveze upravitelja sukladno ugovorima o upravljanju. Zbog Covid 19 pandemije nisu održavani redovni godišnji sastanci suvlasnika. Iznimno, održani su sastanci sa onim zgradama koje su planirale određene veće radove ili druge poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili sastanci zbog hitnih intervencija i radova na zajedničkim dijelovima. Financijski izvještaji (analitika prihoda i rashoda po računima) kao i drugi dokumenti (odluke, suglasnosti i sl) predani su svim suvlasticima (500ak vlasnika) pisanim putem. Ta se praksa dostave izvještaja primjenjuje od 2012. godine.

Visina pričuve

Zaključno s 31.12.2021. godine 47 od 74 ulaza plaća minimalnu pričuvu u iznosu od 1,53kn/m² posebnog dijela. Preostalih 26 ulaza korigiralo je visinu pričuve na iznose od 2,00kn/m² do 5,00kn/m². Svake godine bilježi se korekcija visine pričuve na nekoliko ulaza, no još uvijek skoro 65% ulaza (Međuvlasničkih ugovora) na upravljanju ima ugovorenu minimalnu zakonsku pričuvu.

Uplata pričuve od 1,53kn/m² posebnog dijela zgrade, većini zgrada pokriva samo fiksne troškove. Naravno uz uvjet redovne naplate pričuve te da likvidnost zgrade po dospijeću obveza nije narušena.

Minimalna pričuva od 1,53kn/m² proizašla je iz etalonske cijene građenja od 3.400 kn koja datira iz 1997. godine, odnosno godine kada je Zakon o vlasništvu stupio na snagu.

Etalonska cijena građenja u 2021. godini (NN 59/2020, svibanj) iznosi 6.000 kn, što znači da bi minimalna visina pričuve, a koja bi pratila trenutne procijenjene vrijednosti troškova održavanja na tržištu, trebala iznositi **2,70kn/m² posebnog dijela** (6.000kn x 0,54% / 12mj).

Naplata pričuve

Naplata pričuve, na razini svih zgrada iznosi preko 75% za 2021. godinu. Na razini pojedinih ulaza (žiro računa) naplata se kreće u rasponu od 70% do 95%. Nenaplaćeni dio pričuve osigurava se obavijestima o dugovanju, opomenama ili sudskim postupcima kroz prisilnu naplatu potraživanja. Ovršni zakon i sve njegove izmjene su takve da više idu u korist dužniku, a ne vjerovniku, pa je i postupak prisilne naplate nešto dugotrajniji.

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

Potraživanja po osnovi pričuve su relativno mala, pa ukoliko je pojedini dužnik prethodno već opterećen ovrhama drugih vjerovnika (u pravilu banke za nenaplaćene kredite, ministarstvo financija za nepodmirena porezna i druga davanja i sl.), naplata pričuve je dosta upitna, a svakako i dugotrajna te skupa (zbog ponovne aktivacije ovrha).

Zaključak

Bez obzira na situaciju s Covid 19 pandemijom, trgovačko društvo Plzet kao upravitelj nekretnina izvršavao je ugovorom preuzete obveze te se i u 2021. godini bilježi porast broja intervencija. Dio tih intervencija su hitni ili nužni popravci, dok se preostale intervencije odnose na razne poboljšice na zgradama (nabavke osnovnih sredstava, uređenje zajedničkih stubišta, uređenje i održavanje okoliša zgrada, manja i veća uređenja pročelja zgrada, popravci krovova i sl.). Dio tih aktivnosti rezultat je višegodišnje štednje zgrada koje bilježe i veću likvidnost, odnosno više akumuliranih sredstava na računu pričuve koja onda mogu utrošiti na održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

No, postotak zgrada koje se odlučuju za različita poboljšanja/radove/zahvate na zajedničkim dijelovima 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. Taj je iznos jedva dostatan za pokriće osnovnih troškova 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.

Kako je u izvještaju prethodno i navedeno, minimalna pričuva koja bi pratila trenutne cijene na tržištu i troškove održavanja, trebala bi iznositi barem 2,70kn/m² posebnog dijela. Visinu pričuve, odnosno iznos koji će se izdvajati/štedjeti za održavanje zajedničkih dijelova zgrade definiraju sami suvlasnici. Starost i dotrajalost zajedničkih dijelova govori u prilog da zgrade jesu zrele za sveobuhvatnu obnovu, posebice krovništva i fasade, no tu činjenicu mora pratiti i financijska spremnost suvlasnika da navedene radove realiziraju.

Upravitelj je u poziciji da suvlasnike upućuje na povećanje pričuve (što i čini), no konačna odluka i visina iste ovise isključivo o odluci suvlasnika pojedine stambene zgrade.

3. Projekti energetske obnove stambenih zgrada

Krajem 2021. godine najavljen je javni poziv za energetske obnovu višestambenih zgrada. Nažalost, zbog Covid 19 pandemije, raspisivanje natječaja odgođeno je u nekoliko navrata. Konačno, u listopadu 2020. godine objavljena je obavijest o izmijenjenom OPKK kako bi se osigurala sredstva za svladavanje posljedica bolesti COVID-19. Spomenutim izmjenama revidirana je alokacija i ciljne vrijednosti za Specifični cilj 4c2 „Smanjenje potrošnje energije u višestambenim zgradama“, odnosno sredstva koja su bila predviđena za Poziv preusmjerena su na financiranje aktivnosti u sektoru zdravstva i poduzetništva.

Ažurirani Indikativni godišnji plan Poziva na dostavu projektnih prijedloga sufinanciranih iz OPKK za projekte energetske obnove višestambenih zgrada do sastavljanja ovog izvještaja nije objavljen. Slijedom navedenog, za očekivati je da će se Pozivi za dostavu projektnih prijedloga za energetske obnovu višestambenih zgrada objavljivati u 2022. godini.

Upravitelj će i u narednim razdobljima motivirati i informirati suvlasnike o navedenim natjecajima i izvorima sufinanciranja. **Potrebno je međutim naglasiti da za realizaciju navedenih projekata, odnosno investicija mora postojati suglasnost i financijska spremnost suvlasnika.** Ukoliko suvlasnici iskažu interes za prijavu na buduće natječaje i izvore sufinanciranja, upravitelj Plzet će svakako sukladno iskazanom interesu i postupiti.

4. Zaključak

Unatoč nezahvalnoj situaciji sa Covid 19 pandemijom i otežanim uvjetima poslovanja, poslovne aktivnosti društva koje su obilježile 2021. godinu jesu povećane aktivnosti na redovnom i izvanrednom održavanju stambenih zgrada te nastavak partnerstva na projektu Poduzetnički inkubator Verzi. 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 narednom periodu, obzirom da sve više suvlasnika iskazuje interes za radovima na poboljšanju stanja zajedničkih dijelova zgrada. Najave javnih poziva za dostavu projektnih prijedloga za energetske obnovu zgrada, zasigurno će omogućiti realizaciju određenih aktivnosti, koja bez sufinanciranja ne bi bila moguća.

Ostaje međutim bojazan zbog nekontroliranog rasta cijena i 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.
v.d. Sebastjan Grabar



PLZET
d.o.o. BUZET