



POSLOVNI PLAN ZA 2016. GODINU

U Čakovcu, prosinac 2015.g.

• U V O D

Kako bi se što bolje shvatila uloga Upravitelja potrebno je pojasniti koje poslove je Upravitelj dužan obaviti u okviru redovnog upravljanja temeljem Ugovora o upravljanju potpisanog sa suvlasnicima stambenih zgrada. U okviru redovnog upravljanja Upravitelj je dužan u ime i za račun suvlasnika obaviti slijedeće poslove:

- otvoriti zajednički račun nekretnine u svrhu polaganja pričuve
- organizirati redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen Međuvlasničkim ugovorom), u skladu sa čl. 4 . Uredbe o održavanju zgrada (NN br. 64/97.)
- obavljati povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastaviti zapisnik
- utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik
- raspolagati sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve)
- osiguravati zajedničke dijelove i uređaje od rizika
- pokrenuti postupak podizanja kredita radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika, čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova
- iznajmljivati, odnosno dati u zakup ili najam te otkazati samostalne prostorije u zgradi sukladno kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke suvlasnika čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova
- zastupati suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz redovnog upravljanja
- suvlasnici ovlašćuju ovlaštene osobe Upravitelja na raspolaganje sredstvima na računu pričuve (potpisivanje naloga) uz korištenje pečata Upravitelja i suglasnost predstavnika na dokumentu koji prethodi računu
- predlagati kućni red, u dogovoru sa suvlasnicima

Osim navedenih poslova Upravitelj je u okviru redovnih poslova dužan obaviti sve poslove hitne naravi, kao i sve poslove koji proizlaze temeljem Zakona o zaštiti od požara (organizacija dimnjačarske službe, servis vatrogasnih aparata uz obavezu kontrole vatrogasnih aparata svaka tri mjeseca te vođenja evidencijskog zapisnika o navedenim kontrolama, organizacija atestiranja gromobranskih instalacija za zgrade koje imaju ugrađen gromobran u razmacima predviđenim zakonom, te u slučaju da je atest negativan Upravitelj je suvlasnicima dužan dostaviti prijedlog sanacije istog, atestiranje hidrantskih mreža za one zgrade koje posjeduju istu te dovesti je u stanje ispravnosti ukoliko se na njoj uoče nedostaci), obaviti deratizaciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija zgrada (podrumi, drvarnice, tavanski prostori).

Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi. Upravitelj obavlja i poslove koji prelaze okvire redovnog upravljanja, a naplaćuje prema važećem cjeniku Upravitelja. U te poslove ubrajaju se i poslovi povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama.

Temeljem svega navedenog planiraju se prihodi i rashodi za razdoblje 2016. godine.

• **PLAN PRIHODA**

Prihodi od usluga upravljanja stambenim zgradama. U 2016. godini procjenjuje se ostvarenje prihoda od usluga upravljanja u iznosu od 950.000,00 kn, što u ukupnim prihodima Društva učestvuje s 49%.

Prihodi od usluga Servisa za čišćenje procjenjuju se u visini od 350.000,00 kn. Uključuju čišćenje po ulazima stambenih zgrada, ugovoreno čišćenje prostorija gradske uprave, prostorija političkih stranaka u ulici J.J.Štrosmajera, zatim čišćenje prostorija baraka Međimurje visokogradnja, prostorija uprave Ča-kre na adresi Matice Hrvatske 10, te prostorije uprave Lista Međimurje.

Prihodi od poslova povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama. Upravitelj je dužan pokrenuti sve postupke pred sudovima i nadležnim tijelima državne uprave prema Zakonu o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 143/12), radi upisa zgrade i svih posebnih dijelova u zemljišne knjige do 31.12.2015.g. Prihodi koje Društvo u 2016.g. prema važećem cjeniku može naplatiti je 140.000,00 kn.

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

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

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

Prihod iz proračuna za kamate na kredit Hostel "Čakovec" Dramalj planira se u iznosu od 25.000,00 kuna.

Prihod od prefakturiranja telekomunikacijskih usluga i troškova za ovlaštene predstavnike stambenih zgrada, prefakturiranje upravnih pristojba, bankarskih troškova i ostali planiraju se u ukupnom iznosu od 20.000,00 kuna.

Ostali prihodi proizlaze iz naplate određenih usluga prema prihvaćenom cjeniku i predviđaju se u iznosu od 120.000,00 kn. Uključuju prihod od usluge obračuna naknada po ugovoru o djelu, pisanje zapisnika i raznih odluka na zahtjev, posredovanje u realizaciji kredita za stambene zgrade, sklapanje Aneks ugovora za otplatu stana sa stanarskim pravom, usluga fotokopiranja, izračun ostatka duga za otplatu stana ili izdavanje brisovnice, prihode od prefakturiranja, te usluge sitnih popravaka na stambenim zgradama.

- **PLAN RASHODA**

U strukturi ukupnih planiranih rashoda u visini od 1.887.000,00 kn najveći udio od 63% otpada na **rashode za osoblje** u iznosu od 1.200.000,00, koji obuhvaćaju plaće zaposlenika, poreze i prireze, te doprinose iz i na plaće.

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

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

Ostale vanjske usluge planiraju se u visini od 30.000,00 kn, a odnose se na ugovorene odvjetničke usluge, javnobilježničke usluge, troškove promidžbe putem tiskovina i plakata, usluge izrade elaborata-projekta i ostale intelektualne usluge.

Naknade izdataka za zaposlene planiraju se u visini od 15.000,00 kn. Strukturu tih izdataka čine izdaci za prijevoz na posao i s posla, te prigodne godišnje nagrade, darovi djeci, potpore i dnevnice za službena putovanja.

Planirani izdaci za amortizaciju iznose 40.000,00 kuna.

Rashodi poslovanja Hostela "Čakovec" u Dramlju planiraju se u visini od 130.000,00 kn, a odnose se na troškove radnika (voditelja Hostela, kuhara i čistačice), komunalnih troškova, troškova ugostiteljskih usluga, te ostalih materijalnih troškova.

Trošak goriva i održavanja vozila od 30.000,00 kn predviđa trošak održavanja i korištenja 3 službena automobila Društva, te troškove registracije vozila.

Trošak Nadzornog odbora u visini od 25.000 kn predstavlja naknade za 5 članova Nadzornog odbora, te poreze, prireze i doprinose za 4 predviđene sjednice u 2016. godini.

Režijski troškovi plina, električne energije, potrošnje vode, odvoza otpada i dimnjačarske usluge planiraju se u iznosu od 30.000,00 kuna.

Troškovi osiguranja vozila i Hostela "Čakovec" planiraju se u visini od 10.000 kn.

Trošak otplate zemljišta prema Gradu Čakovcu iznosi 100.000,00 kn.

Rashodi financijskog troška kamata po kreditu za Hostel "Čakovec" planiraju se u visini od 25.000,00 kn.

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

Ostali troškovi poslovanja planiraju se u iznosu od 120.000,00 kn, u koje spadaju troškovi platnog prometa, zakup poslovnog prostora, članarine komori, udrugama i društvima, doprinos za šume, porez na tvrtku, ostali porezi i pristojbe, trošak HRT pretplate, troškovi reprezentacije, najmovi uređaja i aparata, materijal i sredstva za čišćenje, troškovi sitnog inventara, trošak obrazovanja zaposlenika, troškovi službenih glasila, pretplate, troškovi ugovora o djelu, i naknadno utvrđeni troškovi poslovanja.

PRIHODI	PLAN ZA 2015.	IZVRŠENJE ZA 2015.	PLAN ZA 2016.
Usluga upravljanja	870.000,00	927.000,00	950.000,00
Usluga čišćenja	300.000,00	338.000,00	350.000,00
Etažiranje	330.000,00	108.000,00	140.000,00
Usluge energetskog certificiranja	50.000,00	18.000,00	50.000,00
Hostel Dramalj	250.000,00	115.000,00	150.000,00
Prodaja garaža	430.000,00	-	-
Prodaja zemljišta u ulici V.Mačeka	-	-	110.000,00
Prihod iz proračuna za kamate na kredit	27.000,00	26.000,00	25.000,00
Prihodi od prefakturiranja	-	46.000,00	20.000,00
Ostali prihodi	20.000,00	143.000,00	120.000,00
UKUPNO:	2.277.000,00	1.721.000,00	1.915.000,00

RASHODI	PLAN ZA 2015.	IZVRŠENJE ZA 2015.	PLAN ZA 2016.
Rashodi za osoblje	1.200.000,00	1.150.000,00	1.200.000,00
Telefon, poštarina, uredski materijal	89.000,00	80.000,00	80.000,00
Software, najam, tekuće održavanje	26.000,00	28.000,00	25.000,00
Ostale vanjske usluge	30.000,00	37.000,00	30.000,00
Naknade izdataka za zaposlene	42.000,00	5.000,00	15.000,00
Trošak amortizacije	22.000,00	35.000,00	40.000,00
Troškovi hostela Dramalj	150.000,00	125.000,00	130.000,00
Trošak goriva i održavanja vozila	42.000,00	36.000,00	30.000,00
Nadzorni odbor	48.000,00	6.500,00	25.000,00
Režijski troškovi	35.000,00	40.000,00	30.000,00
Troškovi osiguranja	14.000,00	8.000,00	10.000,00
Trošak otplate zemljišta	-	-	100.000,00
Troškovi izgradnje garaža	400.000,00	-	-
Kamate na kredit – Hostel Dramalj	27.000,00	25.500,00	25.000,00
Kamate na kredite, zatezne kamate	10.000,00	15.000,00	15.000,00
Nabava računalne opreme	-	-	5.000,00
Financijski najam vozila - leasing	-	11.500,00	7.000,00
Ostali troškovi poslovanja	150.000,00	85.000,00	120.000,00
UKUPNO:	2.285.000,00	1.687.500,00	1.887.000,00
Dobit / gubitak	8.000,00	33.500,00	28.000,00

