RUBINI

DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA

DETALJNO FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

O POSLOVANJU

ISPRAVLJENO I DOPUNJENO IZDANJE

RUBINI d.o.o.

ROVINJ – ROVIGNO



- Financijski rezultati, realizacija plana rada, investicijske aktivnosti i razvoj poslovanja društva tijekom 2025. godine.
- Transparentno upravljanje, odgovorno poslovanje, održiv razvoj.
- U službi građana i zajedničke imovine.

POSLOVNA GODINA

2025.

Izvješće Uprave društva za sjednicu Gradskog vijeća Grada Rovinja-Rovigno u funkciji Skupštine društva RUBINI d.o.o.

Mauricio Božić

Mauricio Božić, dipl. ing. građ.
ČLAN UPRAVE RUBINI d.o.o.

Rovinj – Rovigno, rujan 2026. godine

SADRŽAJ

Poglavlje	Stranica
1. UVOD	3
2. OPĆI PODACI O DRUŠTVU	4
2.1. Opis djelatnosti	5
2.2. Organizacijska shema	5
2.3. Prikaz zaposlenih	5
3. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2025. GODINU	5
3.1. Poslovi redovnog upravljanja i održavanja stambenih zgrada	6
3.2. Realizacija zadataka prema zaključcima Gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja-Rovigno	7
3.3. Pružanje konzalting usluga i investicijsko održavanje zgrada	7
4. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. ZA 2025. GODINU	8
Strateški pregled poslovanja Društva tijekom 2025. godine	8
Opći pregled poslovanja	9
Financijski pokazatelji poslovanja	9
Detaljna analiza bruto bilance 2025. godine	10
Analiza novčanih sredstava i likvidnosti	10
Analiza potraživanja	10
Analiza obveza	10
Analiza troškova po kontima bruto bilance	11
Materijalni troškovi	11
Troškovi energije i prijevoza	11
Troškovi komunikacije	11
Troškovi održavanja i IT sustava	12
Intelektualne usluge	12
Troškovi zaposlenika	12
Prikaz ključnih financijskih pokazatelja	12
Analiza profitabilnosti i poslovne stabilnosti	13
Analiza održivosti poslovnog modela	13
Analiza rasta prihoda	13
Analiza troškova poslovanja	14
Analiza likvidnosti i obveza	14
Investicijske i razvojne aktivnosti	14
4.1. Račun dobiti i gubitka	15
4.2. Poslovni i financijski prihodi	15
4.3. Poslovni rashodi	16

Poglavlje	Stranica
4.4. Bilanca	18
4.4.1. Aktiva	18
4.4.2. Pasiva	18
Strateške smjernice za 2026. godinu	18
5. ZAKLJUČAK	19
6. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA U 2025. GODINI	19
7. IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2025. GODINU	20

1. UVOD

Poduzeće RUBINI d.o.o. Rovinj registrirano je za obavljanje stambene i komunalne djelatnosti, poslovne i tehničke usluge, turizam te export-import.

RUBINI d.o.o. Rovinj tijekom 2025. godine poslovao je u izrazito složenim tržišnim i regulatornim okolnostima, obilježenima značajnim promjenama zakonodavnog okvira, rastom cijena građevinskih usluga i materijala, povećanjem troškova rada te povećanjem zahtjeva suvlasnika stambenih zgrada u dijelu tehničkog i administrativnog upravljanja.

Posebno značajnu promjenu tijekom 2025. godine predstavljao je početak primjene novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24), koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025. godine. Novi zakonski okvir značajno je povećao opseg poslova upravitelja stambenih zgrada, kako u administrativnom, tako i u tehničkom i pravnom segmentu poslovanja.

Novi zakon nametnuo je dodatne obveze vezano za:

- vođenje i ažuriranje registara zajednica suvlasnika,
- usklađenje međuvlasničkih ugovora,
- organizaciju i evidenciju hitnih popravaka,
- provođenje povećanog broja tehničkih pregleda,
- vođenje detaljnijih evidencija zajedničkih dijelova i uređaja zgrada,
- provedbu novih pravila vezanih uz kratkoročni najam stanova,
- organizaciju sustava održavanja dimovodnih i ventilacijskih kanala,
- pojačanu komunikaciju s inspekcijskim i upravnim tijelima.

Tijekom 2025. godine društvo RUBINI d.o.o. bilo je prisiljeno dodatno reorganizirati unutarnje procese poslovanja kako bi odgovorilo povećanom opsegu administrativnih i tehničkih zahtjeva koje novi zakon propisuje upraviteljima stambenih zgrada.

Poseban izazov za Društvo tijekom 2025. godine predstavljalo je olujno nevrijeme koje je pogodilo područje Grada Rovinja-Rovigno 16. lipnja 2025. godine. Navedeni događaj uzrokovao je značajna oštećenja na velikom broju stambenih zgrada pod upravljanjem društva RUBINI d.o.o., prvenstveno na

krovnim konstrukcijama, dimnjacima, limarskim elementima, sustavima oborinske odvodnje, svjetlarnicima i ostalim zajedničkim dijelovima zgrada.

Neposredno nakon nastanka šteta Društvo je organiziralo sustav hitnog postupanja koji je uključivao zaprimanje i evidenciju prijava, terenske izvide, procjenu stupnja ugroženosti objekata, organizaciju privremenih zaštita, koordinaciju izvođača radova i osiguravajućih društava te provedbu trajnih sanacija.

Tijekom sanacije posljedica nevremena evidentirana su oštećenja na ukupno 63 objekta, dok je procijenjena vrijednost potrebnih sanacijskih zahvata iznosila približno 228.150,00 EUR s PDV-om. Do kraja godine izvedeni su sanacijski radovi ukupne vrijednosti 158.732,00 EUR, čime je spriječeno daljnje propadanje objekata i osigurana sigurnost njihovih korisnika. Posebno je značajno da se 18 objekata odnosilo na zgrade u kojima Grad Rovinj-Rovigno ima vlasnički udio.

Organizacija i provedba ovako opsežnog broja hitnih intervencija tijekom vrhunca turističke sezone predstavljala je jedan od operativno najzahtjevnijih zadataka Društva tijekom 2025. godine te je značajno povećala ukupni opseg tehničkih i organizacijskih aktivnosti upravitelja.

Društvo je tijekom 2025. godine nastavilo provoditi digitalizaciju poslovanja i unapređenje sustava WEB-USZ, putem kojeg suvlasnici imaju direktan uvid u poslovanje svojih zgrada, financijske transakcije, stanje pričuve te evidenciju izvedenih radova.

Poslovne aktivnosti Društva tijekom 2025. godine mogu se podijeliti u nekoliko osnovnih cjelina:

- upravljanje stambenim zgradama,
- realizacija investicijskih i sanacijskih zahvata,
- pružanje konzalting usluga,
- realizacija zadataka prema zaključcima Grada Rovinja-Rovigno,
- upravljanje coworking prostorom i poduzetničkim inkubatorom,
- provođenje poslova usklađenja sa novim zakonskim propisima.

Financijski izvještaji za 2025. godinu sastavljeni su sukladno Zakonu o računovodstvu, Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI) te Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih financijskih izvještaja.

Temeljem dostavljenog izvješća neovisnog revizora ISTRAREV d.o.o. Pula, financijski izvještaji Društva za 2025. godinu daju istinit i fer prikaz financijskog položaja Društva.

2. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

Društvo RUBINI d.o.o. upisano je kod Trgovačkog suda u Rijeci dana 23. siječnja 1995. godine pod nazivom:
RUBINI za obavljanje stambene i komunalne djelatnosti, poslovne i tehničke usluge, turizam, export-import d.o.o.

Sjedište Društva nalazi se u Rovinju, Obala Alda Rismonda 18.

2.1. Opis djelatnosti

Osnovne djelatnosti Društva obuhvaćaju:

- upravljanje i održavanje stambenih zgrada,
- organizaciju hitnih i investicijskih sanacija,
- tehničko savjetovanje i konzalting,
- organizaciju i vođenje investicija,
- poslovanje nekretninama,
- računovodstvene i administrativne poslove za stambene zgrade,
- usluge coworking prostora i poduzetničkog inkubatora,
- organizaciju tehničkih pregleda i održavanja zajedničkih dijelova zgrada.

2.2. Organizacijska shema

Organizacija Društva sastoji se od:

- sektora računovodstva,
- sektora tehničke pripreme,
- uprave društva,
- administrativne podrške.

Sektor računovodstva vodi poslove obračuna i evidencije pričuve, plaćanja obveza zgrada, izrade financijskih izvještaja i provođenja ovršnih postupaka.
Sektor tehničke pripreme obavlja izradu troškovnika, organizaciju izvođenja radova, tehnički nadzor i koordinaciju izvođača.

2.3. Prikaz zaposlenih

Tijekom 2025. godine Društvo je nastavilo s jačanjem organizacijskih i operativnih kapaciteta zbog povećanog obima poslova vezanih uz upravljanje stambenim zgradama i provođenje investicijskih zahvata.

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2024.	Broj zaposlenih 2025.
SSS	1	2
VŠS	1	1
VSS	3	3
Ukupno	5	6

3. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2025. GODINU

3.1. Poslovi redovnog upravljanja i održavanja stambenih zgrada

Tijekom 2025. godine RUBINI d.o.o. nastavio je sa značajnim razvojem sustava upravljanja stambenim zgradama, pri čemu je posebna pažnja usmjerena na prilagodbu poslovanja novim zakonskim obvezama koje proizlaze iz Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Novi zakon doveo je do povećanja administrativnih, tehničkih i pravnih poslova upravitelja, zbog čega je tijekom godine povećan intenzitet komunikacije sa suvlasnicima, predstavnicima suvlasnika, projektantima, izvođačima radova, bankama, osiguravajućim društvima te nadležnim državnim i lokalnim tijelima.

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. je u 2025. godini dostavio predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima 3.425 financijskih izvještaja o poslovanju stambenih zgrada, sa svim prihodima i rashodima po vrstama, a koje je predstavnik suvlasnika bio dužan prezentirati ostalim suvlasnicima na sastanku suvlasnika. Pored dostave izvješća o poslovanju zgrada RUBINI d.o.o. je tijekom 2025. godine, proknjižio više od 74.200 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada kojima upravlja i izdao 49.440 uplatnica, odnosno faktura za uplatu pričuve i proveo u ime suvlasnika 32 ovršna postupka zbog neplaćanja pričuve. Kod svake isplate sa žiro računa zgrade informiran je predstavnik suvlasnika, koji je dužan pregledati i ovjeriti račun za sve radove koji su se obavili na zgradi, te tako isti ima potpunu kontrolu prometa po žiro računu zgrade. Broj potvrđenih faktura tijekom 2025. godine popeo se na 9.255.

Kod redovnog održavanja Upravitelj je dužan na svaku dojavu suvlasnika o kvaru na zgradi, detektirati razlog kvara te organizirati popravke u što kraćem roku, kako ne bi na građevini nastala još veća šteta i kako bi se sačuvala funkcionalnost građevine. Tijekom 2025. godine organizirali smo oko 584 manja popravka na zgradama. Pod organizacijom tih poslova podrazumijevamo odlazak na zgradu, utvrđivanje uzroka kvara i organizaciju popravka, što znači da u što kraćem roku treba angažirati odgovarajućeg izvođača radova, kontrolirati radove i zaprimljeni račun te podmiriti račun izvođaču radova.

U poslove koji su dio redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi s osiguranjem, tj. ugovaranje osiguranja zgrada, te prijave štetnih događaja i naplata potraživanja zgrada po štetnim događajima od osiguravajućih kuća. U 2025. godini prijavljeno je 58 šteta, od čega je naplaćeno 29.712,62 €. Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. je u toku 2025. godine u okviru redovnih poslova obavio sve poslove hitne naravi, kao i sve poslove koji proizlaze temeljem Zakona o zaštiti od požara (organizacija dimnjačarske službe, servis vatrogasnih aparata uz obvezu kontrole vatrogasnih aparata jednom godišnje te vođenja evidencijskog zapisnika o navedenim kontrolama, organizirao ispitivanja gromobranskih instalacija za zgrade koje imaju ugrađen gromobran u razmacima predviđenim zakonom, te je, u slučaju negativnog nalaza, suvlasnicima slao prijedlog sanacije; organizirao je i ispitivanje hidrantskih mreža u zgradama koje ih imaju te otklanjanje uočenih nedostataka), a obavljen je i niz deratizacija i dezinsekcija zajedničkih prostorija zgrada (podrumi, drvarnice, tavanski prostori).

S obzirom na 2024. godinu, tijekom 2025. godine povećali smo prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 48.023,84 € ili ugovorili novih 5 725 m2 odnosno 14 novih zgrada. Trenutno upravljamo sa 218.930 m2.

Društvo je tijekom godine dodatno unaprijedilo digitalnu aplikaciju WEB-USZ koja suvlasnicima omogućuje:

- pregled financijskog poslovanja zgrade,
- pregled uplata pričuve,

- pregled troškova po vrstama,
- pregled otvorenih obveza,
- pregled kartice pojedinog posebnog dijela,
- digitalni pristup izvještajima i dokumentaciji.

Poseban dio aktivnosti tijekom 2025. godine odnosio se na organizaciju i provedbu hitnih sanacija nastalih nakon vremenskih nepogoda i jakih oborinskih događaja. Povećan je i broj sastanaka sa suvlasnicima zbog potrebe donošenja odluka vezanih uz:

- povećanje pričuve,
- donošenje planova održavanja,
- kreditna zaduženja,
- energetske obnove,
- usklađenja s novim zakonskim obvezama.

3.2. Realizacija zadataka prema zaključcima Gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja-Rovigno u 2025. godini

RUBINI d.o.o. je tijekom 2025. godine nastavio upravljanje coworking prostorom i poduzetničkim inkubatorom na adresi Augusto Ferri 37a.
Coworking prostor tijekom 2025. godine koristio je značajan broj domaćih i stranih korisnika, prvenstveno iz područja arhitekture, projektiranja, IT sektora i kreativnih industrija.
Poseban naglasak stavljen je na:

- razvoj poduzetničke infrastrukture,
- održavanje i modernizaciju opreme,
- povećanje kvalitete usluge korisnicima,
- promociju Rovinja kao poduzetničkog i kreativnog centra.

3.3. Pružanje konzalting usluga i investicijsko održavanje zgrada

Posebno je potrebno istaknuti da je tijekom 2025. godine Društvo, uz redovne poslove upravljanja, pružalo značajnu stručnu, tehničku i konzultantsku podršku suvlasnicima u pripremi, organizaciji i provedbi investicijskih zahvata na zajedničkim dijelovima zgrada.

Prema Godišnjem pregledu izvršenih radova za 2025. godinu, tijekom godine realizirano je ukupno 13 većih investicijskih zahvata na stambenim i stambeno-poslovnim zgradama pod upravljanjem društva RUBINI d.o.o. Ukupna vrijednost izvedenih investicija iznosila je 214.388,03 EUR, dok je udio Grada Rovinja-Rovigno u financiranju navedenih zahvata iznosio 83.247,20 EUR.

Realizirani projekti obuhvaćali su radove na sanaciji krovišta, obnovi pročelja, uređenju zajedničkih dijelova zgrada, sanaciji konstrukcijskih i limarskih elemenata te druge zahvate usmjerene na očuvanje vrijednosti i sigurnosti stambenog fonda. Pojedinačne vrijednosti investicija kretale su se od manjih zahvata vrijednosti oko 1.250 EUR pa sve do složenijih projekata čija je vrijednost prelazila 70.000 EUR.

Najznačajniji investicijski zahvati tijekom 2025. godine provedeni su na objektima Vladimira Švalbe 56 (70.551,25 EUR), Trg Brodogradilište 2 (35.387,50 EUR), Kolodvorsko šetalište 3 (22.306,13 EUR) i Trg maršala Tita 3 (19.725,98 EUR), dok su ostali projekti obuhvatili niz objekata na području stare gradske jezgre i ostalih dijelova grada.

Navedeni podaci potvrđuju da se djelatnost Društva tijekom 2025. godine nije odnosila isključivo na redovno upravljanje stambenim zgradama, već i na organizaciju, pripremu dokumentacije, provedbu natječajnih postupaka, koordinaciju izvođača, stručni nadzor i administrativno-financijsko praćenje značajnog investicijskog ciklusa na objektima pod upravljanjem. Ovaj segment poslovanja predstavlja jedan od ključnih pokazatelja stvarnog operativnog opsega rada Društva tijekom izvještajnog razdoblja.

Prema godišnjoj evidenciji izvršenih radova na redovnom i izvanrednom održavanju zgrada, tijekom 2025. godine realiziran je iznimno velik broj intervencija na zajedničkim dijelovima stambenih zgrada. Posebno se ističe razdoblje nakon olujnog nevremena od 16. lipnja 2025. godine kada je Društvo u vrlo kratkom roku organiziralo sanaciju posljedica na ukupno 63 objekta pod upravljanjem.

Usporedno s redovnim poslovima održavanja, Društvo je provodilo koordinaciju hitnih intervencija, izradu procjena šteta, komunikaciju s osiguravajućim društvima, organizaciju izvođača radova i nadzor nad izvođenjem sanacijskih zahvata. Time je tijekom 2025. godine ostvaren jedan od najvećih opsega operativnih aktivnosti u području održavanja stambenog fonda u posljednjih nekoliko godina.

RUBINI d.o.o. tijekom 2025. godine organizirao je veći broj sastanaka sa suvlasnicima zgrada radi prezentacije investicija, kreditnih modela financiranja i planiranja održavanja.

Povećan je broj zahtjeva za pripremom kreditne dokumentacije prema poslovnim bankama, prvenstveno za sanacije krovova i energetske obnove.

4. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. ZA 2025. GODINU

Strateški pregled poslovanja Društva tijekom 2025. godine

Opći pregled poslovanja

Poslovanje društva RUBINI d.o.o. tijekom 2025. godine odvijalo se u uvjetima povećane regulatorne složenosti, rasta troškova poslovanja i značajnog povećanja opsega poslova vezanih uz upravljanje stambenim zgradama.

U takvim okolnostima Društvo je uspjelo:

- zadržati pozitivno poslovanje,
- povećati prihode od osnovne djelatnosti,
- zadržati stabilnu razinu likvidnosti,

- smanjiti dio kratkoročnih financijskih obveza,
- povećati razinu tehničke i administrativne usluge prema suvlasnicima,
- realizirati značajan broj investicijskih zahvata.

Posebno treba istaknuti da novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada nije doveo samo do povećanja administrativnog opterećenja upravitelja, već i do značajnog povećanja odgovornosti upravitelja u segmentu:

- organizacije hitnih intervencija,
- vođenja evidencija,
- tehničke dokumentacije,
- komunikacije s inspekcijskim tijelima,
- koordinacije projektanata i izvođača,
- pravne sigurnosti zajednica suvlasnika.

Navedene promjene zahtijevale su dodatna ulaganja u:

- ljudske resurse,
- edukaciju,
- digitalne sustave,
- pravnu i tehničku podršku,
- organizaciju poslovnih procesa.

Unatoč povećanju troškova poslovanja, Društvo je ostvarilo pozitivan financijski rezultat te zadržalo stabilnu strukturu kapitala i urednost podmirivanja obveza.

Financijski pokazatelji poslovanja

Pokazatelj	2024.	2025.	Promjena
Ukupni prihodi	324.854,19 €	362.778,13 €	+11,67%
Ukupni rashodi	323.578,97 €	361.515,77 €	+11,72%
Dobit nakon oporezivanja	407,06 €	408,09 €	+0,25%
Prihodi od upravljanja zgradama	185.732,98 €	233.756,82 €	+25,86%
Troškovi osoblja	121.279,40 €	155.371,19 €	+28,11%
Kratkoročne obveze	62.426,79 €	50.427,92 €	-19,22%

Detaljna analiza bruto bilance 2025.

Radi potpune transparentnosti poslovanja prema Skupštini društva, odnosno Gradskom vijeću Grada Rovinja-Rovigno, u nastavku izvješća daje se dodatna analiza bruto bilance Društva za 2025. godinu.

Bruto bilanca potvrđuje stabilnost poslovanja Društva, urednost financijskih tokova te strukturu rashoda i prihoda koja je u najvećem dijelu vezana uz osnovnu djelatnost upravljanja stambenim zgradama.

Analiza novčanih sredstava i likvidnosti

Na dan 31.12.2025. godine Društvo je raspolagalo novčanim sredstvima na računima kod više poslovnih banaka.

Račun	Stanje 31.12.2025.
PBZ	1.324,15 €
Zagrebačka banka	81,77 €
Istarska kreditna banka	112,04 €
Ukupno novčana sredstva	1.517,96 €

Analiza potraživanja

Ukupna potraživanja Društva na dan 31.12.2025. godine iznosila su 43.546,35 €. Najznačajniji dio potraživanja odnosi se na potraživanja od zajednica suvlasnika i korisnika usluga.

Vrsta potraživanja	Iznos
Potraživanja od kupaca – SZP	39.814,12 €
Potraživanja od Grada Rovinja	619,55 €
Potraživanja od kupaca u zemlji	495,00 €
Potraživanja za naknade bolovanja	2.542,40 €
Potraživanja za preplaćenu dobit	75,28 €

Struktura potraživanja pokazuje da Društvo nema značajnijih spornih ili teško naplativih potraživanja.

Analiza obveza

Ukupne kratkoročne obveze Društva na dan 31.12.2025. godine iznosile su 50.427,92 €.

Najveći dio obveza odnosi se na:

- predujmove zajednica suvlasnika,
- obveze prema zaposlenicima,
- obveze za poreze i doprinose,
- obveze prema dobavljačima.

Struktura kratkoročnih obveza

Vrsta obveze	Iznos
Predujmovi pričuve i korisnika	22.009,90 €
Obveze prema zaposlenicima	10.326,52 €
Porezi i doprinosi	14.283,85 €
Obveze prema dobavljačima	2.614,43 €
Obveze po ugovoru o djelu	1.193,22 €

Posebno je značajno da je Društvo tijekom 2025. godine u cijelosti zatvorilo obveze po prekoračenjima i bankarskim financijskim obvezama.

Analiza troškova po kontima bruto bilance

Materijalni troškovi

Opis	Iznos
Uredski materijal	1.849,47 €
Materijal i sredstva za čišćenje	4.489,01 €
Materijalni troškovi coworkinga	1.432,72 €
Voda za piće	180,74 €
Troškovi ukrasnog bilja	347,38 €
Ukupno	**8.299,32 €**

Povećanje materijalnih troškova posljedica je povećanog obima poslovanja, povećanja broja korisnika coworkinga te povećanja cijena uredskog i potrošnog materijala.

Troškovi energije i prijevoza

Opis	Iznos
Električna energija	3.348,61 €
Gorivo	961,00 €
Lož ulje	1.201,12 €
Ukupno	**5.510,73 €**

Troškovi komunikacije

Opis	Iznos
Telefon i internet	5.570,21 €
Poštanski troškovi	12.202,65 €
Prijevozne usluge	1.258,00 €
Ukupno	**19.030,86 €**

Značajno povećanje poštanskih i komunikacijskih troškova direktna je posljedica novih zakonskih obveza vezanih uz dostavu odluka suvlasnicima, vođenje evidencija i povećani broj pisanih komunikacija.

Troškovi održavanja i IT sustava

Opis	Iznos
Tekuće održavanje	60.471,47 €
Usluge popravka i servisa	180,00 €
Čišćenje	3.639,00 €
Održavanje softvera i WEB sustava	14.199,62 €
Zaštita na radu i zaštita od požara	955,56 €
Ukupno	**79.445,65 €**

Troškovi održavanja softvera i WEB sustava povećani su zbog kontinuiranog razvoja aplikacije WEB-USZ i digitalizacije poslovanja.

Intelektualne usluge

Opis	Iznos
Troškovi drugih dohodaka SZP	19.025,28 €
Knjigovodstvene usluge	8.400,00 €
Revizija	4.800,00 €
Vođenje coworkinga	9.556,08 €
Odvjetničke i administrativne usluge	1.397,33 €
Ukupno	**43.178,69 €**

Troškovi zaposlenika

Opis	Iznos
Neto plaće	98.249,08 €
Porezi i prirezi	8.619,32 €
Doprinosi iz plaća	26.497,37 €
Doprinosi na plaće	22.005,42 €
Ukupno	**155.371,19 €**

Povećanje troškova zaposlenika rezultat je povećanog opsega poslova, zapošljavanja jednog novog djelatnika, rasta administrativnih obveza te tržišnog povećanja troškova rada.

Prikaz ključnih financijskih pokazatelja

1. Kretanje ukupnih prihoda i rashoda

Godina	Ukupni prihodi (€)	Ukupni rashodi (€)
2024.	324.854,19	323.578,97
2025.	362.778,13	361.515,77

Vizualni prikaz pokazuje uravnotežen rast prihoda i rashoda uz očuvanje pozitivnog poslovnog rezultata.

2. Struktura poslovnih prihoda u 2025. godini

Vrsta prihoda	Iznos (€)	Udio
Upravljanje zgradama	233.756,82	64,44%
Prodaja usluga	96.721,09	26,66%
Ostali prihodi	32.297,63	8,90%

Najveći dio prihoda Društva i dalje proizlazi iz osnovne djelatnosti upravljanja stambenim zgradama.

3. Struktura poslovnih rashoda u 2025. godini

Vrsta rashoda	Iznos (€)	Udio
Troškovi osoblja	155.371,19	43,07%

Vrsta rashoda	Iznos (€)	Udio
Vanjski troškovi	149.316,13	41,39%
Materijalni troškovi	14.137,25	3,92%
Amortizacija	7.199,67	1,99%
Ostali troškovi	34.412,20	9,54%
Ukupni ostali troškovi	297,53	0,09%

Struktura rashoda pokazuje da najveći dio troškova Društva proizlazi iz stručnog rada zaposlenika i vanjskih usluga potrebnih za održavanje i upravljanje stambenim fondom.

Analiza profitabilnosti i poslovne stabilnosti

Analiza održivosti poslovnog modela

Poslovni model društva RUBINI d.o.o. temelji se prvenstveno na pružanju usluga upravljanja stambenim zgradama i tehničke podrške zajednicama suvlasnika.

Za razliku od klasičnih trgovačkih društava koja posluju prema modelu maksimalizacije dobiti, RUBINI d.o.o. kao društvo u vlasništvu Grada Rovinja-Rovigno ima naglašenu javnu i komunalnu funkciju.

Iz navedenog razloga ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja Društva nisu isključivo visina ostvarene dobiti, već:

- stabilnost poslovanja,
- urednost podmirivanja obveza,
- sposobnost organizacije održavanja stambenog fonda,
- sposobnost provođenja investicija,
- kvaliteta usluge prema građanima,
- razina tehničke i administrativne podrške,
- sposobnost prilagodbe zakonskim promjenama.

Upravo iz tog razloga ostvarena pozitivna dobit tijekom 2025. godine, uz istovremeno povećanje troškova poslovanja i regulatornih zahtjeva, predstavlja pokazatelj financijske stabilnosti i odgovornog upravljanja Društvom.

Analiza rasta prihoda

Prihodi Društva tijekom 2025. godine povećani su prvenstveno u segmentu upravljanja stambenim zgradama.

Razlozi povećanja prihoda uključuju:

- povećanje broja zgrada pod upravljanjem,
- povećanje ukupne površine stambenog fonda,
- povećanje broja investicijskih zahvata,
- povećanje opsega tehničke dokumentacije,
- povećanje zahtjeva suvlasnika za stručnim nadzorom i koordinacijom investicija.

Posebno treba naglasiti da novi zakonski okvir značajno povećava administrativni i tehnički angažman upravitelja, zbog čega je tijekom 2025. godine došlo do objektivnog povećanja tržišne vrijednosti usluga upravljanja.

Analiza troškova poslovanja

Povećanje troškova poslovanja tijekom 2025. godine najvećim dijelom rezultat je:

- povećanja troškova rada,
- povećanja troškova stručnih i intelektualnih usluga,
- ulaganja u informatičku infrastrukturu,
- povećanja troškova komunikacije sa suvlasnicima,
- povećanja broja hitnih intervencija i tehničkih postupaka.

Najveće povećanje evidentirano je kod troškova zaposlenika, što je posljedica:

- rasta plaća na tržištu rada,
- potrebe za stručnim kadrovima,
- povećanja administrativnog opterećenja,
- povećanja broja tehničkih i regulatornih postupaka.

Istovremeno, Društvo je tijekom godine nastavilo ulagati u razvoj digitalnih alata kako bi se dugoročno povećala učinkovitost poslovanja i smanjili administrativni troškovi.

Analiza likvidnosti i obveza

Društvo je tijekom 2025. godine dodatno smanjilo kratkoročne obveze prema bankama i financijskim institucijama.

Kratkoročne obveze	2024. (€)	2025. (€)
Obveze prema bankama	23.581,01	0,00
Obveze prema dobavljačima	2.065,92	2.614,43
Obveze prema zaposlenicima	9.712,97	10.326,52
Porezi i doprinosi	17.660,13	14.283,85

Potpuno zatvaranje obveza prema bankama tijekom 2025. godine predstavlja važan pokazatelj financijske stabilnosti Društva.

Investicijske i razvojne aktivnosti

Tijekom 2025. godine Društvo je nastavilo ulaganja u:

- digitalizaciju poslovanja,
- unapređenje WEB-USZ sustava,
- modernizaciju tehničke opreme,
- edukaciju zaposlenika,
- razvoj coworking prostora.

Istovremeno je realiziran značajan broj investicijskih zahvata na stambenim i poslovnim objektima.

Posebno treba istaknuti povećan broj:

- energetskih obnova,
- sanacija krovova,
- sanacija dimnjaka,
- radova na sustavima zaštite od požara,
- radova financiranih putem kreditnih aranžmana zajednica suvlasnika.

Temeljna financijska izvješća za 2025. godinu sastavljena su sukladno Zakonu o računovodstvu i Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

Prema revidiranim financijskim izvještajima Društvo je u 2025. godini ostvarilo pozitivan financijski rezultat.

4.1. Račun dobiti i gubitka

Opis	2024. (€)	2025. (€)
Ukupni poslovni prihodi	324.845,13	362.775,54
Ukupni poslovni rashodi	322.698,96	360.733,97
Dobit iz poslovanja	2.146,17	2.041,57
Financijski prihodi	9,06	2,59
Financijski rashodi	880,01	781,80
Dobit prije oporezivanja	1.275,22	1.262,36
Porez na dobit	868,16	854,27
Dobit poslovne godine	407,06	408,09

4.2. Poslovni i financijski prihodi

Ukupni poslovni prihodi u 2025. godini iznosili su 362.775,54 €, što predstavlja povećanje u odnosu na prethodnu godinu.

Najznačajniji dio prihoda Društva ostvaruje se kroz djelatnost upravljanja stambenim zgradama, koja tijekom posljednjih godina kontinuirano raste zbog povećanja broja zgrada pod upravljanjem i povećanja opsega poslova koje upravitelji obavljaju.

Struktura poslovnih prihoda

Vrsta prihoda	2024. (€)	2025. (€)
Prihodi od prodaje usluga	114.286,93	96.721,09
Prihodi s osnova upravljanja zgradama	185.732,98	233.756,82
Ostali prihodi	24.825,22	32.297,63
Ukupno	324.845,13	362.775,54

Povećanje prihoda s osnova upravljanja zgradama rezultat je:

- povećanja broja zgrada pod upravljanjem,
- povećanja opsega tehničkih i administrativnih poslova,
- povećanja aktivnosti vezanih uz investicijsko održavanje,
- povećanog angažmana Društva oko provedbe novih zakonskih obveza.

Prihodi od prodaje usluga odnose se na:

- konzalting usluge,
- izradu tehničke dokumentacije,
- vođenje investicija,

- pripremu troškovnika,
- stručni nadzor,
- organizaciju i provedbu natječajnih postupaka.

Ostali poslovni prihodi odnose se prvenstveno na:
- refundacije troškova,
- prihode povezane s coworking prostorom,
- prefakturirane troškove prema stambenim zgradama,
- refundacije vezane uz usluge i administrativne troškove.

Financijski prihodi Društva odnose se uglavnom na kamate po računima i kratkotrajnim financijskim plasmanima.

4.3. Poslovni rashodi

Ukupni poslovni rashodi u 2025. godini iznosili su 360.733,97 €, što predstavlja povećanje u odnosu na prethodnu godinu.
Rast rashoda posljedica je prvenstveno:
- povećanja troškova rada,
- povećanja troškova intelektualnih usluga,
- povećanja troškova komunikacijskih usluga,
- povećanog obima tehničkih i administrativnih poslova,
- povećanja ulaganja u digitalizaciju poslovanja,
- povećanja opsega investicijskih aktivnosti.

Posebno treba istaknuti da je tijekom 2025. godine došlo do značajnog povećanja administrativnog opterećenja zbog provedbe novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Društvo je tijekom godine ulagalo dodatna sredstva u:
- edukaciju zaposlenika,
- stručnu literaturu,
- pravne i savjetodavne usluge,
- informatičku podršku,
- razvoj i održavanje digitalnih aplikacija,
- komunikaciju sa suvlasnicima i državnim tijelima.

Troškovi sirovina i materijala

Opis	2024. (€)	2025. (€)
Utrošeni materijal	6.333,34	8.299,32
Potrošena energija	5.771,69	5.510,73
Otpis sitnog inventara	336,38	327,20
Ukupno	**12.441,41**	**14.137,25**

Ostali vanjski troškovi

Opis	2024. (€)	2025. (€)
Prijevozne, poštanske i telekomunikacijske usluge	14.506,79	19.030,86
Usluge tekućeg održavanja	91.083,85	79.445,65
Komunalne usluge	671,86	960,13
Ostale usluge	3.088,69	6.700,80
Intelektualne usluge	41.865,19	43.178,69
Ukupno	**151.216,38**	**149.316,13**

Troškovi zaposlenika

Opis	2024. (€)	2025. (€)
Plaće i nadnice	75.818,70	98.249,08
Porezi i doprinosi iz plaća	28.269,17	35.116,69
Doprinosi na plaće	17.191,53	22.005,42
Ukupno	**121.279,40**	**155.371,19**

Povećanje troškova zaposlenika rezultat je:

- povećanja opsega poslova,
- povećanja plaća zbog tržišnih uvjeta,
- potrebe za stručnim kadrom,
- povećanih zakonskih obveza vezanih uz upravljanje zgradama.
-

Ostali troškovi poslovanja

Opis	2024. (€)	2025. (€)
Dnevnice i putni troškovi	3.167,68	2.763,53
Prijevoz na posao i s posla	9.798,13	10.239,32
Prigodne nagrade i potpore	7.474,49	8.565,00
Bankarske usluge	2.905,96	2.994,35
Premije osiguranja	3.046,22	3.440,31
Ostali troškovi	67,72	88,13
Troškovi članova nadzornog odbora	467,66	467,66
Naknade za šumu, doprinosi HGK i dr.	384,00	384,00
Reprezentacija	2.649,66	3.522,95
Stručna literatura	406,46	1.946,95
Ukupno ostali troškovi	**30.367,98**	**34.412,20**

4.4. Bilanca

4.4.1. Aktiva

Ukupna aktiva Društva na dan 31.12.2025. iznosila je 422.695,84 €.

Aktiva	2024. (€)	2025. (€)
Dugotrajna imovina	376.182,30	376.525,34
Kratkotrajna imovina	59.767,33	45.934,31
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	165,33	236,19
Ukupno aktiva	**436.114,96**	**422.695,84**

Dugotrajna imovina ostala je stabilna tijekom 2025. godine, što ukazuje na kontinuitet poslovanja i očuvanje vrijednosti imovine Društva.

Kratkotrajna imovina smanjena je prvenstveno zbog smanjenja potraživanja od kupaca i podmirenja kratkoročnih obveza prema financijskim institucijama.

4.4.2. Pasiva

Pasiva	2024. (€)	2025. (€)
Kapital i rezerve	245.038,24	245.446,33
Kratkoročne obveze	62.426,79	50.427,92
Prihodi budućeg razdoblja	128.649,93	126.821,59
Ukupno pasiva	**436.114,96**	**422.695,84**

Društvo je tijekom 2025. godine smanjilo obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama, čime je dodatno stabilizirana financijska pozicija Društva. Kapital i rezerve povećani su za ostvarenu dobit poslovne godine.

Strateške smjernice za 2026. godinu

U narednom razdoblju planira se:

- nastavak digitalizacije poslovanja,
- dodatno unapređenje WEB-USZ sustava,
- razvoj sustava elektroničkog arhiviranja dokumentacije,
- povećanje razine tehničke podrške suvlasnicima,
- povećanje učinkovitosti organizacije hitnih intervencija,
- razvoj modela energetskih obnova i kreditnog financiranja,
- dodatna edukacija zaposlenika vezano uz provedbu novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Poseban naglasak tijekom 2026. godine bit će stavljen na:

- registre zajednica suvlasnika,
- sustave sigurnosti zgrada,
- upravljanje dimovodnim i ventilacijskim sustavima,
- organizaciju protupožarnih pregleda,
- transparentnost poslovanja prema suvlasnicima.

5. ZAKLJUČAK

RUBINI d.o.o. Rovinj tijekom 2025. godine poslovao je stabilno i pozitivno, uz ostvarenje dobiti od 408,09 €.

Tijekom godine nastavljen je trend rasta prihoda od upravljanja stambenim zgradama, povećan je broj investicijskih aktivnosti te je dodatno unaprijeđena digitalizacija poslovanja.

Društvo je uspješno izvršavalo:

- poslove redovnog i izvanrednog održavanja,
- organizaciju investicijskih zahvata,
- koordinaciju izvođača,
- pripremu tehničke i financijske dokumentacije,
- upravljanje coworking prostorom i poduzetničkim inkubatorom.

Prema izvješću neovisnog revizora, financijski izvještaji Društva daju istinit i fer prikaz financijskog položaja Društva.

Unatoč povećanim troškovima poslovanja i rastu troškova zaposlenika, Društvo je zadržalo financijsku stabilnost, urednost podmirivanja obveza i kontinuitet poslovanja.

U narednom razdoblju očekuje se nastavak rasta aktivnosti povezanih s upravljanjem stambenim fondom, energetskim obnovama i investicijskim održavanjem zgrada.

6. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA U 2025. GODINI

Tijekom 2025. godine RUBINI d.o.o. organizirao je i nadzirao izvođenje brojnih radova na stambenim i poslovnim zgradama.

Radovi su uključivali:

- sanacije ravnih i kosih krovova,
- sanacije fasada,
- energetske obnove,
- sanacije dimnjaka,
- sanacije hidrantskih mreža,
- sanacije oborinske odvodnje,
- zamjene stolarije,
- hitne intervencije nakon vremenskih nepogoda,
- tehničke preglede i atestiranja.

Društvo je tijekom godine provodilo tehnički nadzor nad izvedbom radova, pripremalo troškovnike i natječajnu dokumentaciju te koordiniralo izvođače radova i suvlasnike. Kompletan materijal nalazi se u Prilogu 1 ovog financijskog izvještaja.

7. IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2025. GODINU

Prema izvješću neovisnog revizora ISTRAREV d.o.o. Pula:

- financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva,
- financijski izvještaji sastavljeni su sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja,
- nisu utvrđene nepravilnosti koje bi utjecale na objektivnost financijskih izvještaja,
- Društvo posluje po načelu vremenske neograničenosti poslovanja.

Revizorsko izvješće potvrđuje urednost vođenja poslovnih knjiga i usklađenost financijskih izvještaja sa zakonskim propisima Republike Hrvatske. Kompletan materijal nalazi se u Prilogu ovog financijskog izvještaja.

U Rovinju, rujan 2026.

Mauricio Božić, dipl.ing.građ.
Član uprave RUBINI d.o.o. Rovinj