Rubini d.o.o. – Consulting- investicije
upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 08, Rovinj
tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

RUBINI d.o.o. Rovinj, za obavljanje stambene i komunalne djelatnosti, poslovne i tehničke usluge, turizam, export – import, d.o.o., A. Rismondo 18

PROGRAM RADA I PLAN POSLOVANJA RUBINI d.o.o. ROVINJ ZA 2014. GODINU



Rovinj, veljača, 2014.g.

SADRŽAJ:

1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

1.1. Izvadak iz Rješenja o registraciji 3

1.2. Organizacijska shema 4

1.3. Prikaz zaposlenih 4

2. POSLOVANJE PODUZEĆA U 2013. GODINI 5

3. SMJERNICE – OSNOVE PLANA ZA 2014. GODINU 7

4. PROGRAM RADA ZA 2014. GODINU 7

4.1. Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

4.2. Realizacija pojedinih investicija iz Programa rada Gradonačelnika i Gradske uprave za 2014. godinu

4.3 Redovna i prinudna uprava stambenih zgrada Grada Rovinja

5. FINANCIJSKI PLAN ZA 2014. GODINU 14

5.1. Planirani prihodi i troškovi poslovanja za 2014. godinu

6. PROGRAM IZVANREDNOG ODRŽAVANJA ZGRADA ZA 2014 GODINU 16

1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

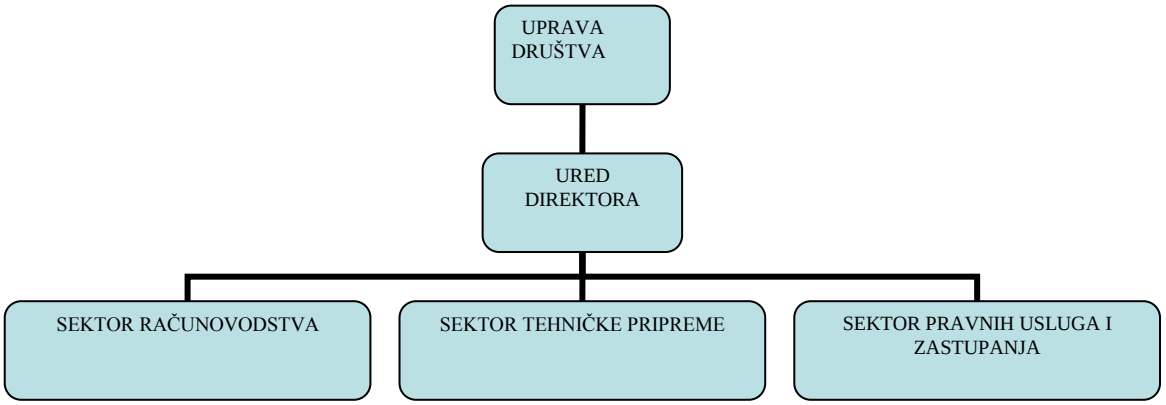
1.1. Izvadak iz rješenja o registraciji

Društvo je upisano kod Trgovačkog suda u Rijeci 23. siječnja 1995. godine, pod nazivom RUBINI ZA OBAVLJANJE STAMBENE I KOMUNALNE DJELATNOSTI, POSLOVNE I TEHNIČKE USLUGE, TURIZAM, EXPORT-IMPORT, d.o.o., sa sjedištem u Rovinju, Obala A. Rismondo 18.Skraćena oznaka tvrtke: RUBINI d.o.o.

PREDMET POSLOVANJA – DJELATNOSTI

01	Poljoprivreda, lov i usluge povezane s njima
05	Ribarstvo, mrjestilišta i ribnjaci, usluge
22	Izdavačka i tiskarska djelatnost
37	Reciklaža
40.20	Proizvodnja plina, distribucija plinovitih goriva
40.30	Opskrba parom i toplom vodom
41	Skupljanje, pročišćavanje i distribucija vode
50	Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila
51	Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini
52.1	Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod.
52.2	Trgovina na malo živežnim nam. u spec. prod.
52.41	Trgovina na malo tekstilom
52.42	Trgovina na malo odjevnim predmetima
52.43	Trgovina na malo obućom i kožnim proizvodima
52.44	Trgovina na malo namještajem, dr. proizvod. za kuć.
52.45	Trgovina na malo električnih aparatima za kućanstvo
52.46	Trgovina na malo željeznom robom, bojama, staklom
52.47	Trgovina na malo knjigama i papirnatom robom
52.48.1	Trgovina na malo uredskom opremom i računalima
52.48.2	Trgovina na malo satovima
52.48.3	Trgovina na malo sportskom opremom
52.48.4	Trgovina na malo igrama i igračkama
52.48.5	Trgovina na malo cvijećem
52.48.6	Trgovina na malo gorivima
52.5	Trgovina na malo rabljenom robom u prodavaonicama
52.6	Trgovina na malo izvan prodavaonica
52.7	Popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
55	Ugostiteljstvo
61.10.1	Prijevoz putnika morem i priobaljem
63.22.1	Usluge u pomorskom prometu
63.30	Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
70	Poslovanje nekretninama
71.10	Iznajmljivanje automobila
71.22	Iznajmljivanje plovila
72.30	Obrada podataka
72.40	Izrada baze podataka
*	Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi, porezno savjetovanje
74.13	Istraživanje tržišta i ispit. javnog mnijenja
74.14	Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
*	Arhitektonske i inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
74.40	Promidžba (reklama i propaganda)
74.84	Ostale poslovne djelatnosti, d.n.
90	Uklanjanje otpad. voda, odvoz smeća i sl. dijelova
92.1	Filmska djelatnost i video djelatnost
92.2	Radijska i televizijska djelatnost
92.3	Ostale i zabavne djelatnosti
92.4	Djelatnost novinskih agencija
92.62.1	Djelatnost marina

1.2 RUBINI d.o.o. Rovinj



1.3 PRIKAZ ZAPOSLENIH I STALNIH VANJSKIH SURADNIKA SA KVALIFIKACIJAMA

1.3.1.STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2013.	Broj radnika 2014. plan
SSS	1	1
VŠS	2	2
VSS	2	2
Ukupno	5	5

1.3.2.STRUKTURA I BROJ VANJSKIH SURADNIKA

Stručna sprema	Broj radnika 2013.	Broj radnika 2014. plan
VŠS	1	1
Ukupno	1	1

2. POSLOVANJE PODUZEĆA U 2013. GODINI

Ukupno poslovanje u 2013.g. možemo definirati uspješno. Navedeno proizlazi iz činjenice što su realizirani svi planovi postavljeni u planu i programu rada za 2013.g., naročito u dijelu sanacije krovišta na lokaciji Poduzetničkog ikubatora Augusto Ferri 37a, čime su stvorene predpostavke za otvaranje pet novih poslovnih prostora za buduće mlade poduzetnike . RUBINI d.o.o. je realizirao zacrtani program rekonstrukcije i sanacije stambenih zgrada za 2013.g. Naime realizirali smo vrijednost radova za naše suvlasnike zgrada u vrijednosti od 1.140.220,00 kn, što je obzirom na 2012. godinu prilično povečanje. U suvlasničkom iznosu vrijednosti investicije, Grad je uložio 311.000,00 za njegov suvlasnički dio.

U 2013. g. očekujemo ostvarenje prihoda u visini od 2.034.814,00 kn. Na osnovu planiranog prihoda za 2013.g. od 2.087.000,00 kn možemo konstatirati da smo iste realizirali, dok obzirom na ostvareni prihod u 2012.g. u visini od 2.817.713,00 kn bilježimo pad očekivanog prihoda za 2013.g. u visini od 28%. Pad prihoda je pad samo u nominalnom iznosu ali ne i u poslovnom smislu. Pad se odnosi na smanjenje odgođenih prihoda koji se uravnotežuju sa troškovima za amortizaciju sukladno MR 20 (vidi tabelu na st.6, toč.1.1.).

Očekivani troškovi u 2013.g. iznose 1.981.451,00 kn što u odnosu na planirane u visini od 2.054.100,00 kn predstavlja smanjenje od 4% . Promatrajući ostvareni trošak u 2012.g. u visini od 2.800.298,00 kn u relaciji sa očekivanim troškovima u 2013.g., bilježimo pad od 29%. Ukupni prihod u cijelosti pokriva ostvarene troškove, jer linearno smanjenje prihoda prati istovjetno smanjenje troškova. Poduzeće na kraju poslovne godine očekuje dobit u visini od 53.363,00 kn što je znakovito povećanje.

Nema većih razliku između planiranih i ostvarenih prihoda, što znači da smo prilično točno sagledali i predvidjeli buduće poslovne događaje, koje su se reflektirali na poslovanje RUBINI-a d.o.o. Jedina manja razlika u dijelu planiranih i ostvarenih prihoda, desila se vezano za hitno investicijsko održavanje krovnog pokrova Carera 21 u visini od 140.884,71 kn, radi jako lošeg stanja u radnim prostorijama katastra. Sanacija je izvedena po nalogu Grada Rovinja a poslovnom smislu za RUBINI d.o.o je navedeni poslovni događaj, samo prolazna stavka.

Sve usporedbe u odnosu planirano i očekivano u 2013.g. te ostvareno u 2012.godini dane su u tabeli na str.6, sa indeksima prema kojima možemo procijeniti uspješnost poslovanja RUBINI-a d.o.o..

Rubini d.o.o. – Consulting- investicije
upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 08, Rovinj
tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

	POSLOVANJE RUBINI-a d.o.o. U 2013. GODINI					
Red. br.	**O P I S**	**Ostvareno 2012**	**Plan 2013**	**Očekivano 2013**	**I n d e x %**	%
1	**2**	**5**	**4**	**5**	**5/4**	**5/3**
I	**PRIHODI**	**2.817.713**	**2.087.000**	**2.034.814**	**98**	**72**
1.1.	Prihodi od dotacija za amortiz. imovine i povezani troškovi	1.244.318	450.000	422.000	**94**	**34**
1.2.	Prihodi od prodaje proiz. i usluga	490.315	520.000	497.060	**96**	**101**
1.3.	Prihodi - upravljanje zgradama	765.549	780.000	791.017	**101**	**103**
1.4.	Prihodi od refundacija inkubator	164.343	170.000	172.000	**101**	**105**
1.5	Prhodi od refundacija –ugovori zg.	131.060	140.000	128.945	**92**	**98**
1 6	Prihodi od kamata, ostali prihodi	22.128	27.000	23.792	**88**	**108**
2	**RASHODI**	**2.800.298**	**2.054.100**	**1.981.451**	**96**	**71**
	MATERIJALNI TROŠKOVI	**58.099**	**51.500**	**53.302**	**105**	**92**
2.1.	Materijal za čišćenje	7.184	7.000	6.273	**90**	**87**
2.2.	Uredski materijal	18.958	19.000	19.758	**104**	**104**
2.3.	Troškovi sitnog inventara	10.782	3.500	7.038	**201**	**65**
2.4.	Lož ulje, električna energ.,voda	21.175	22.000	20.233	**92**	**96**
	NABAVNA VRIJEDNOST PODANE ROBE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2.5.	Nova vrijednost prodane robe	0	0	0	**0**	**0**
	TROŠKOVI USLUGA	**277.079**	**267.600**	**282.487**	**106**	**102**
2.6.	HPT usluge – poštarina	9.802	10.000	9.230	**92**	**94**
2.7.	HPT telefon, internet, mobitel	44.585	45.000	46.643	**104**	**105**
2.8.	Bilježni. odvjetni., vještaci i ostale inte. usl.	83.334	75.000	88.473	**118**	**106**
2.9.	Knjigovodstvene usluge .	45.000	45.000	49.000	**109**	**109**
2.10.	Troškovi revizije	20.000	22.000	20.000	**91**	**100**
2.11.	Održavanje opreme i programa	44.343	40.000	38.727	**97**	**87**
2.12.	Usluge tekuće održa. poslov. pros.	14.097	15.000	11.220	**75**	**80**
2.13.	Usluga student servisa	13.216	14.000	16.860	**120**	**128**
2.14.	Komunalne usluge	2.702	1.600	2.334	**146**	**86**
	INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	**147.474**	**200.000**	**344.679**	**172**	**234**
2.15.	Usluge investiciskog održavanja	147.474	200.000	344.679	**172**	**234**
	TROŠKOVI OSOBLJA	**629.113**	**643.000**	**549.938**	**86**	**87**
2.16.	Neto Plaće	379.306	385.000	330.597	**86**	**87**
2.17.	Doprinos iz plaće i porez	150.315	155.000	135.978	**88**	**91**
2.18.	Doprinos na plaće	84.106	87.000	70.919	**82**	**84**
2.19	Troškovi prijevoza na pos.	15.386	16.000	12.444	**78**	**81**
	AMORTIZACIJA	**1.244.318**	**450.000**	**300.965**	**67**	**24**
2.20.	Amortizacija	1.244.318	450.000	300.965	**67**	**24**
	OSTALI TROŠKOVI	**395.891**	**398.500**	**409.602**	**103**	**104**
2.21.	Dnevnice za sl. Putovanja	6.282	6.000	6.668	**111**	**106**
2.22.	Troškovi auta	22.685	23.000	24.600	**107**	**108**
2.23.	Bankovne usluge i FINA	25.805	25.000	27.669	**111**	**107**
2.24.	Naknada Nadzornom odb.	69.694	70.000	69.184	**99**	**99**
2.25.	Troškovi reprezentacije	7.534	6.000	5.839	**97**	**77**

2.26.	Troškovi rada po ugovoru	80.675	88.000	111.080	**126**	**137**
2.27.	Regres, darovi djeci, božI.	16.300	16.000	15.700	**98**	**96**
2.28.	Troškovi premije osiguranja	14.307	13.000	12.102	**93**	**84**
2.29.	Doprinos; šumski, vodni, h.g.k., i drugi doprinosi	4.645	7.000	3.856	**55**	**83**
2.30.	Troškovi čistačice zgrade , ložač, refundirano od zgrada	162.822	140.000	128.954	**92**	**79**
2.31.	Porez na tvrtku, razne taxe i dr.	4.796	4.500	3.950	**88**	**82**
	OSTALI POSLOVNI RASHODI	**41.922**	**35.000**	**32.216**	**92**	**77**
2.32.	Troškovi stručne liter., seminari.	7.927	12.000	11.191	**93**	**141**
2.33.	Sudski troškovi, službena glasila	16.554	12.000	14.812	**123**	**90**
2.34.	Usklađenje otpisana potraživanja	3.741	5.000	2.413	**48**	**65**
2.35.	Ostali troškovi poslovanja	13.700	6.000	3.800	**63**	**28**
	FINANCIJSKI RASHODI	**6.245**	**8.500**	**8.262**	**97**	**132**
2.36.	Kamate na pozajmice, zatezne ka.	6.245	8.500	4.758	**56**	**76**
	DOBIT PRIJE OPOREZIVANJ.	**13.289**	**32.900**	**53.363**	**162**	**402**

3. SMJERNICE – OSNOVE PLANA ZA 2014. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2014. godinu su:

- Prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju- planirani prihodi u visini od 800.000,00 kn,
- Realizacija pojedinih investicija iz «Programa rada Gradonačelnika i Gradske uprave – poduzetnički inkubator .» - planirani prihodi u visini od 170.000,00 kn,
- Prodaja usluge i proizvoda - planirani prihodi u visini od 490.000,00 kn
- Prihodi od ostalih usluga i kamata 26.000,00 kn,
- Prosječna inflacija u državi 2 %.

4. PROGRAM RADA ZA 2014. GODINU

Program rada sastoji se od slijedećih aktivnosti:

4.1. Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga,
4.2. Realizacija pojedinih investicija iz Programa rada Gradonačelnika i Gradske uprave za 2014. godinu
4.3. Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju,

4.1 Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

U 2014. godini nastavit ćemo sa sređivanjem zemljišnoknjižnog stanja za zgrade koje su pod našom upravom. U 2013. god. u ime suvlasnika zgrada podnijeli smo još 7 zahtjeva za određivanjem građevinske čestice (tzv. “nužna okućnica”) – radi se o zgradama gdje zahtjevi nisu bili podneseni i zgradama gdje su zahtjevi bili odbijeni.

Nadalje, sukladno Rješenjima o nužnoj okućnici, naručeni su brojni geodetski elaborate (geodetski snimci), elaborate za uspostavu zgrada u katastarskom operatu

i zemljišnim knjigama, parcelacijski elaborati. Po provođenju navedenih elaborata u katastru zemljišta, nastavljamo sa postupcima uknjižbe za te zgrade. Vezano za postupke uknjižbe u zemljišne knjige, protekle je godine konačno riješeno 2 prijedlog za uknjižbu.





Tijekom 2013.godine RUBINI d.o.o. je u ime suvlasnika stambenih zgrada pokrenuo oko 50 ovršnih postupaka. Konzalting uslugu vezano za ovrhe i nadalje ćemo tokom 2014.g, kao opunomoćenik ovrhovoditelj pokretat podnošenjem ovršnog prijedloga javnom bilježniku. Ovrha po rješenju o ovrsi koje je izdao javni bilježnik provodi se tek kada rješenje o ovrsi postane pravomoćno, a što na zahtjev ovrhovoditelja utvrđuje javni bilježnik. Ovrhovoditelj nakon pravomoćnosti rješenja o ovrsi nastavlja s postupkom ovrhe na onom predmetu ili imovini ovršenika i na onaj način, kako je to predložio u svom prijedlogu. Ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.
Izmjenom ovršnog zakona upravitelj koji u ime suvlasnika pokreće ovršni postupak, ima daleko veći obim posla nego ranije dok su se ovrhe rješavale putem suda, te su iz tog razloga povećani troškovi upravitelja u ime ovršnih radnji, ali je zato naplata potraživanja na ime pričuve povećana.

U sljedećoj poslovnoj godini, nastavljamo sa konzalting uslugom na pripremi nagodbi sa osiguravajućim kućama, koje se ostvaruju u situacijama kada suvlasnik štetni događaj prijavi nakon što ga je sam otklonio a posjeduje dokumentaciju o štetnom događaju (slike,fakture izvođača),pa je za naplatu štete potrebno sačiniti nagodbu, izraditi troškovnik te priložiti svu potrebnu dokumentaciju koju osiguravajuća kuća potražuje. U slučajevima kada se štetni događaj prijavi na vrijeme, ti se troškovi ne naplaćuju jer predstavnik osiguravajuće kuće izlazi na teren i šteta se namiruje po fakturi izvoditelja radova.

U okviru novih aktivnosti posebno ističemo konzalting aktivnosti koje ćemo realizirati tokom 2014.g., vezane uz energetsko certificiranje zgrada, čime se svojim klijentima nudi mogućnost energetskih pregleda zgrada prije projektiranja sanacija fasada i krovova, na način da se spomenuta sanacija odradi u onim okvirima, koje kasnije suvlasnicima omogućuje dobivanje raznoraznih poticaja i bolje kreditne uvjete za poticanje energetske učinkovitosti .

Radi efikasnije dostupnosti informacijama te radi bolje transparentnosti poslovanja, izradit ćemo nova Web stranica poduzeća RUBINI d.o.o. . Putem Web

stranice želimo svojim korisnicima omogućiti bolji uvid u sve aspekte upravljanja što je i dosadašnja Web stranica nudila ali pored toga želimo na Web stranici ponuditi svim onima koji svoje usluge žele nuditi našim klijentima putem nas, prostor za oglašavanje . Time bismo stvorili bazu potencijalnih dobavljača materijala i usluga, te prilikom odabira suvlasnici bi brže i jednostavnije došli do informacija o njima i njihovim proizvodima . Marketinške usluge omogućile bi RUBINI d.o.o. povećanje prihoda, čime se stvaraju uvjeti da se naknada za redovno upravljanje zadrži na postojećoj cijeni iako troškovi poslovanja rastu.

Radi realizacije dijela prihoda od konzaltinga na rekonstrukciji stambenih zgrada u starogradskoj jezgri i novom dijelu Grada Rovinja, izradili smo kao svake godine program obnove fasada i krovišta stambenih zgrada. U navedenom programu definirana su pročelja i krovišta koja će se sanirati, odnosno rekonstruirati sa procjenom vrijednosti investicija, te specifikacijom postotnog udjela pojedinog suvlasnika. Vrijednost programa sanacije zgrada za 2014.g., planirana je u iznosu od 1.539.906,26 kn, od čega bi Grad treba osigurati 187.857,25 kn (kompletan materijal programa sanacije nalaze se kao prilog na kraju ovog materijala).





4.2. Realizacija pojedinih investicija iz Programa rada Gradonačelnika i Gradske uprave za 2014. godinu.

Tokom 2013.g. javili smo se na otvoreni javni poziv iz programa „Poduzetnički impuls“, za dodjelu bespovratnih sredstva koje je dodjeljivalo Ministarstvo poduzetništva i obrta za poticaj razvoja poduzetništva i obrtništva. Naše su aktivnosti putem ovog natječaja, bile usmjerena na ishođenja sredstava za realizaciju II faze ili nadogradnju Poduzetničkog inkubatora, sve sukladno ishođenoj građevinskoj dozvoli. Pošto smo u samom natječaju dobili visoke ocijene, koje nažalost nisu bile dovoljne za dobivanje sredstava , realizirali smo sukladno programu drugu varijantu, rekonstrukciju postojećeg krovišta za koju smo izradili projektnu dokumentaciju i troškovnik. Krovište je bilo u izuzetno lošem stanju sa mogućnošću urušavanja, jako je propuštalo i nanosilo štetu postojećim korisnicima Poduzetničkog inkubatora. Sanacija krova koštala je u iznosu od 198.737,26 kn za što su bila osigurana sredstva u razdjelu IV. Upravnog odjel za izgradnju i održavanje objekata pod točkom 4 - 042 – Poduzetnički inkubator.

Navedenom sanacijom krova stvoreni su uvjeti da se u visokom mansardnom prostoru, na prvom katu urede 5 nova poslovna prostora za nove kandidate u Poduzetničkom inkubatoru. Početkom 2014.g. krenut ćemo u izradu projektne dokumentacije i troškovnika za uređenje visokog mansardnog prostora sa pet novih poslovnih prostora. Uz gotovu projektnu dokumentaciju i prikupljenim ponudama za izvođenje radova, kandidirat ćemo se za program Poduzetnički impuls, za dodjelu bespovratnih sredstava za uređenje interijera i pregradnih konstrukcija. Uz navedenu dokumentaciju, za kandidiranje prema sredstvima potrebna su i pisma namjere budućih poduzetnika, koji bi se po završetku radova kandidirali za dobivanje poslovnih prostora. Za sada ima više kandidata nego li je prostora na raspolaganju. Nakon radijskih prezentacija rada Poduzetničkog inkubatora u Gradskim minutama, budući korisnici poslovnih prostora spoznali su značenje beneficirane najamnine i koristi takvih prostora, te sukladno iznijetom dobiven je vrlo veliki broj upita. Nakon završetka natječaja za dodjelu sredstava od strane ministarstva , sa radovima na realizaciji novih poslovnih prostora, moglo bi se započeti u drugoj polovici 2014. godine a završetak radova i objava natječaja za dodjelu poslovnih prostora planira se za kraj godine.





Tijekom 2013. godine u Poduzetničkom inkubatoru, poslovni prostor napustila su dva poduzetnika prije isteka roka. Jedan je poslovni prostor napustio zbog prestanka poduzetničkog rada a drugi zbog svojevoljne promjene lokacije. Po raspisanom natječaju za slobodne prostore isti su popunjeni novim poduzetnicima i to obrtom Istranova i EX T i M d.o.o. Istranova je putnička agencija, koja se bavi organizacijom transfera, najma nautičkih plovila, organizacijom jednodnevnih luksuznih izleta, kao i organizacijom smještaja, najma istarskih vila. Osim navedenih djelatnosti Istranova je predstavnik drugih agencija iz Velike Britanije i Skandinavije.

EX T i M d.o.o. bavi se organizacijom poslovnih skupova, simpozija i seminara, kongresa, incentive putovanja, teambuildings , eventa i transfera. Direktorica društva je i članica HUPKT-a (Hrvatske Udruge profesionalaca kongresnog turizma). Oba navedena poduzetnika su početnici i za sada su jedini zaposlenici ali bi se razvojem poslovanja broj djelatnika povećao, te bi osim samozapošljavanja, pozitivno djelovali

i na povećanje zaposlenosti, kao i kod trećeg obrta koji djeluje u Poduzetničkom inkubatoru, već dvije godine i osim vlasnika ima zaposlenu još jednu djelatnicu.



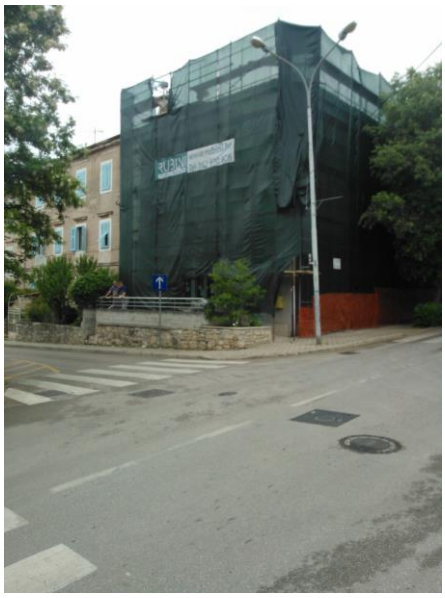


4.3. Redovna uprava stambenim zgradama Grada Rovinja

Plan upravljanja stambenim zgradama za 2014. godinu donosi se na temelju ostvarenja plana u 2013. godini i procjene ostvarenja plana za 2014. godinu.

U okviru redovnog upravljanja Upravitelj je dužan u ime i za račun suvlasnika obaviti slijedeće poslove:

- otvori zajednički žiro-račun nekretnine u svrhu polaganja pričuve
- organizira 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 ("Narodne novina" br.64/97.),
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavi zapisnik,
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- raspolaže sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve),
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika,
- pokreće postupak podizanja kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika, čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje samostalne prostorije u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke suvlasnika čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova,
- zastupa 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 žiga Upravitelja i suglasnost predstavnika na dokumentu koji prethodi računu.
- predlaže 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 dezinsekciju zajedničkih prostorija Zgrada (podrumi , drvarnice , tavanski prostori).

U toku 2013. godine potpisano je novih 8 ugovora o redovnom upravljanju stambenih zgrada što nam je povećalo prihode za 25.468,00 obzirom na 2012. Slično povećanje obzirom na kvalitetu pružanja usluge očekujemo i u 2014.g.

Za 2014. g. pripremili smo dosta izazovan i objektivno hrabar plan, obzirom na trenutačnu situaciju stagnacije u gospodarstvu, te financijske nesigurnosti koja se odražava na želju suvlasnika u stambenim zgradama, da krenu u veće investicijske zahvate. Tokom nove poslovne godine predvidjeli smo realizaciju izvanrednog održavanju stambenih zgrada u visini od 1.539.906,36 kn. Ovakvo planiranje i realiziranje navedenog obima posla, rezultat je našeg novog predloženog modela subvencioniranja kamate za kredite radi izvanrednog održavanja zgrade. Podloga za realizaciju navedene subvencije stoji u činjenici, što smo u zadnje četiri godine implementacijom Cash poll, uvijerili 8 istarskih upravitelja da transferiraju depozite stambenih zgrada u PBZ i realiziraju kreditne poslove sa navedenom bankom. Trenutačna ekonomska snaga naše grupe upravitelja stambenih zgrada u Istri, formalizira se sa upravljanjem cca. 4.000 zgrada ili sa cca 38.000 poslovnih ili stambenih prostora koji posluju preko PBZ. U razgovoru sa predstavnicima PBZ dobili smo informaciju da trenutno u Hrvatskoj 103 upravitelja koristi naš poslovni model suradnje koji smo razvili sa navedenom bankom.

Trenutačna kamatna stopa za referentne kredite stambenim zgradama iznosi 6,4%, kako bi smanjili navedenu stopu svi navedeni upravitelji sklopit će sa odabranom tvornicom koja proizvodi termoizolacijske materijale a koji se primjenjuju

za fasaderske radove ugovor o nabavci materijala, a tvornica će subvencionirati kamatu kredita PBZ-a za 1,5% na ime obima kupovine materijala. Drugi dio subvencioniranja kamate od 1,5% preuzeo bi Grad u kojem se nalazi zgrada uz uvjet da izvođač ima registriranu djelatnost u navedenoj općini (opravdani interes grada za navedenu subvenciju manifestira se u povećanje obima gospodarske aktivnosti i vraćanje u proračun subvencioniranog iznosa kroz porez na dohodak radnika koji će realizirati navedene radove). Slično gradovima trebala bi nastupit i Istarska županija koja bi subvencionirala kamatu za 1,5 %, a sve radi poticanje gospodarske aktivnosti, realizacija većeg obima posla , povrat poticaja kroz porezna davanja izvođača radova. Obzirom na povećan obim kreditnog plasmana banka je spremna smanjiti nominalnu kamatu za 05% u navedenim kreditima. Finalno kamata na takva kreditna sredstva za izvanredno održavanje fasade stambene zgrade, ne bi smjela iznosit više od 1,4%. Interes Upravitelja je povećanje prihoda na osnovu konzalting usluga, banka povećan iznos plasmana kreditnih sredstava sa velikom disperzijom rizika , proizvođači materijala siguran plasman i sigurno plaćanje , izvođači radova povećan obim poslova i sigurna naplata, Gradovi i Županija veća gospodarska aktivnost, manje nezaposlenih, dakle višestruki pozitivni financijski efekt.

5. FINANCIJSKI PLAN ZA 2014. GODINU

PLANIRANI PRIHODI I TROŠKOVI POSLOVANJA U 2014. GODINI

Ukupno planirani prihod za RUBINI d.o.o. u 2014. godini iznosi 1.866.000,00 kn, te u odnosu na očekivano u 2013. god. iskazuje pad u visini od 8%. Brojčano pad iznosi navedenih 8%, no realno se radi o smanjenju odgođenih prihoda koji se uravnotežuju sa troškovima za amortizaciju sukladno MR 20 (tabela u prilogu). Na navedeno ne možemo utjecati jer navedeno knjiženje proizlazi iz kredita koji smo imali sa Hypo bankom i imovinu koju smo stekli realiziranjem navedenog kredita. Dakle bez razmatranja navedenog događaja, strukturno povećanje prihoda u 2014.g., planiramo u dijelu prihoda vezano za upravljanje stambenim zgradama i to povećanje za 1% sa 791.000,00 na 800.000,00 kn

Ukupni planirani troškovi za 2014. g. iznose 1.813.500,00 kn, što s obzirom na očekivano u 2013. g. iskazuje pad za 8%. U strukturi planiranih troškova u 2014. g. najveći otklona obzirom na očekivane troškove tokom 2013 g., desit će se u dijelu amortizacije imovine a navedeno je obrazloženo u dijelu planiranih prihoda u prethodnom odlomku. Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2014.g., predočeni su u tabelarnom obliku na str.14 i 15.

Rubini d.o.o. – Consulting- investicije
upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 08, Rovinj
tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

PLAN POSLOVANJA RUBINI-a d.o.o. ZA 2014 GODINU

Red. br.	O P I S	Ostvareno 2012	Plan 2013	Očekivano 2013	Plan 2014	INDEX	%	
1	2	3	4	5	6	5/4	5/3	6/5
I	**PRIHODI**	**2.817.713**	**2.087.000**	**2.034.814**	**1.866.000**	**98**	**72**	**92**
1.1.	Prihodi od dotacija za amorti. imovine i povezan.tr.	1.244.318	450.000	422.000	250.000	**94**	**34**	**59**
1.2.	Prihodi od prodaje proiz. i usluga	490.315	520.000	497.060	490.000	**96**	**101**	**99**
1.3.	Prihodi, upravljanje zgra. zgr	765.549	780.000	791.017	800.000	**101**	**103**	**101**
1.4.	Prihodi od refundacija inkubator	164.343	170.000	172.000	170.000	**101**	**105**	**99**
1.5	Prhodi od refundacija – ugovori zgade	131.060	140.000	128.945	130.000	**92**	**98**	**101**
1.6	Prihodi od kamata, ostali prihodi	22.128	27.000	23.792	26.000	**88**	**108**	**109**
2	**RASHODI**	**2.800.298**	**2.054.100**	**1.981.451**	**1.813.500**	**96**	**71**	**92**
	MATERIJALNI TROŠKOVI	**58.099**	**51.500**	**53.302**	**57.000**	**105**	**92**	**107**
2.1.	Materijal za čišćenje	7.184	7.000	6.273	7.000	**90**	**87**	**112**
2.2.	Uredski materijal	18.958	19.000	19.758	20.000	**104**	**104**	**101**
2.3.	Troškovi sitnog inventara	10.782	3.500	7.038	8.000	**201**	**65**	**114**
2.4.	Lož ulje, elek. energ.,voda	21.175	22.000	20.233	22.000	**92**	**96**	**109**
	NABAVNA VRIJEDNOST PODANE ROBE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2.5.	Nova vrijed. prodane robe	0	0	0	0	**0**	**0**	**0**
	TROŠKOVI USLUGA	**277.079**	**267.600**	**282.487**	**285.500**	**106**	**102**	**101**
2.6.	HP usluge – poštarina	9.802	10.000	9.230	10.000	**92**	**94**	**108**
2.7.	T- telefon, internet, mobitel	44.585	45.000	46.643	46.000	**104**	**105**	**99**
2.8.	Bilježni. odvjetni., vještaci i ostale inte. usl.	83.334	75.000	88.473	85.000	**118**	**106**	**96**
2.9.	Knjigovodstvene usluge	45.000	45.000	49.000	49.000	**109**	**109**	**100**
2.10.	Troškovi revizije	20.000	22.000	20.000	22.000	**91**	**100**	**110**
2.11.	Održavanje opreme i programa	44.343	40.000	38.727	40.000	**97**	**87**	**103**
2.12.	Usluge tekuće održa. poslov. pros.	14.097	15.000	11.220	15.000	**75**	**80**	**134**
2.13.	Usluga student servisa	13.216	14.000	16.860	16.000	**120**	**128**	**95**
2.14.	Komunalne usluge	2.702	1.600	2.334	2.500	**146**	**86**	**107**
	INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	**147.474**	**200.000**	**344.679**	**150.000**	**172**	**234**	**44**
2.15.	Usluge investic. održavanja	147.474	200.000	344.679	150.000	**172**	**234**	**44**
	TROŠKOVI OSOBLJA	**629.113**	**643.000**	**549.938**	**630.000**	**86**	**87**	**114**
2.16.	Neto Plaće	379.306	385.000	330.597	380.000	**86**	**87**	**115**
2.17.	Doprinos iz plaće i porez	150.315	155.000	135.978	150.000	**88**	**91**	**110**
2.18.	Doprinos na plaće	84.106	87.000	70.919	85.000	**82**	**84**	**120**
2.19	Troškovi prijevoza na pos.	15.386	16.000	12.444	15.000	**78**	**81**	**121**
	AMORTIZACIJA	**1.244.318**	**450.000**	**300.965**	**250.000**	**67**	**24**	**83**
2.20.	Amortizacija	1.244.318	450.000	300.965	250.000	**67**	**24**	**83**
	OSTALI TROŠKOVI	**395.891**	**398.500**	**409.602**	**395.500**	**103**	**104**	**97**
2.21.	Dnevnice za sl. Putovanja	6.282	6.000	6.668	6.000	**111**	**106**	**90**
2.22.	Troškovi auta	22.685	23.000	24.600	23.000	**107**	**108**	**94**
2.23.	Bankovne usluge i FINA	25.805	25.000	27.669	26.000	**111**	**107**	**94**

2.24.	Naknada Nadzornom odb.	69.694	70.000	69.184	70.000	**99**	**99**	**101**
2.25.	Troškovi reprezentacije	7.534	6.000	5.839	6.000	**97**	**77**	**103**
2.26.	Troškovi rada po ugovoru	80.675	88.000	111.080	90.000	**126**	**137**	**81**
2.27.	Regres, darovi djeci, božl.	16.300	16.000	15.700	16.000	**98**	**96**	**102**
2.28.	Troškovi premije osiguranja	14.307	13.000	12.102	13.000	**93**	**84**	**107**
2.29.	Doprinos; šumski, vodni, h.g.k., i drugi doprinosi	4.645	7.000	3.856	6.000	**55**	**83**	**156**
2.30.	Troškovi čistačice zgrade , ložač, refundirano od zgrada	162.822	140.000	128.954	135.000	**92**	**79**	**105**
2.31.	Porez na tvrtku, razne taxe	4.796	4.500	3.950	4.500	**88**	**82**	**114**
	OSTALI POSLOVNI RASHODI	**41.922**	**35.000**	**32.216**	**37.000**	**92**	**77**	**115**
2.32.	Troškovi stručne literature seminari.	7.927	12.000	11.191	12.000	**93**	**141**	**107**
2.33.	Sudski troškovi, službena glasila	16.554	12.000	14.812	14.000	**123**	**90**	**95**
2.34.	Usklađenje otpisana potraživanja	3.741	5.000	2.413	5.000	**48**	**65**	**0**
2.35.	Ostali troškovi poslovanja	13.700	6.000	3.800	6.000	**63**	**28**	**158**
	FINANCIJSKI RASHODI	**6.245**	**8.500**	**8.262**	**8.500**	**97**	**132**	**103**
2.36.	Kamate na pozaj., zat. kam.	6.245	8.500	4.758	6.500	**56**	**76**	**137**
	DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	**13.289**	**32.900**	**53.363**	**52.500**	**162**	**402**	**98**

RUBINI d.o.o. ROVINJ
A. Rismondo 18

Broj: I- /2014.
Rovinj, 03.04.2014.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj, na sjednici održanoj 03.travnja 2014. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2014. godinu .

Predsjednica Nadzornog odbora
Elida Knežević dipl.oec.