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

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

Plan poslovanja za 2021. odinu

Rovinj-Rovigno, studeni 2021. godine

Mauricio Božić dipl.ing.građ.

SADRŽAJ:

UVOD..... 3

1.OPĆI PODACI O DRUŠTVU..... 4
1.1.Opis djelatnosti..... 4
1.2.Organizacijska shema..... 4
1.3.Prikaz zaposlenih..... 5

2.SMJERNICE–REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2021.g..... 5

3.PROGRAM RADA ZA 2021.g..... 5
3.1.Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno..... 6
3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga 7
3.3.Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga 8

4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2021.g..... 9
4.1.Planirani prihodi 9
4.2.Planirani rashodi..... 11
4.3.Planirana dobit 14

5. PROGRAM OBNOVE FASADA I / ILI KROVIŠTA ZA 2021.g. 16

UVOD

Za 2021. godinu pripremili smo dosta izazovan i objektivno hrabar plan, gdje smo predvidjeli obim posla na izvanrednom održavanju stambenih zgrada u iznosu od preko 3.711.935,71 kn. Navedeni iznos odražava povećanje obima posla za 125%, obzirom na očekivano u 2020. godini, a rezultat je pripreme, između ostalog, posla na realizaciji sanacije krovova i fasada dviju velikih stambenih zgrada u Rovinju-Rovigno. Ovakvo planirano povećanje obima posla, rezultat je našeg modela kreditiranja poslova na izvanrednom održavanju zgrada putem PBZ-a.

Plan poslovanja Trgovačkog društva RUBINI d.o.o. za 2021. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2020. godinu, analize poslovanja poduzeća u proteklim razdobljima, te analizom zaprimljenih zahtjeva suvlasnika zgrada. RUBINI d.o.o. Rovinj-Rovigno posluje na osnovu godišnjeg programa rada i zaključaka donesenih od strane Gradskog vijeća i Gradonačelnika Grada Rovinja-Rovigno. Cilj poslovanja u 2021. godini je nastavak uspješnosti u svim djelatnostima. Kvalitetna analiza poslovanja s ocjenom efikasnosti poslovanja u 2020. godini, daje odgovor na pitanje što je opredjeljenje Društva i koji su ciljevi poslovanja. Poslovni događaji koji su karakterizirali 2020. godinu će biti predmet razmatranja Završnog računa.

U 2021. godini očekujemo raspisivanje od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja natječaja za energetsku obnovu višestambenih zgrada, koji nije objavljem tokom 2020.g. iako je u proračuna za 2020. godinu bilo osigurano 480 milijuna kuna za energetsku obnovu višestambenih zgrada. Obzirom na predhodnu činjenicu RUBINI d.o.o. je tokom 2020.g. realizirao izradu dokumentacije za dvije velike stambene zgrade i poslao ponude za izradu projektne dokumentacije i vođenje postupka natječaja energetske obnove na adrese 22 višestambene zgrade.

Tijekom ove poslovne 2020. godine realizirali smo određene sanacije stambeno-poslovnih zgrada, sukladno natječaju kojeg je raspisao grad o uvjetima i načinu sufinanciranja obnove pročelja i krovova građevina, na području zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Rovinja-Rovigno. S obzirom na to da je u prijedlogu proračuna za 2021. godinu grad Rovinj-Rovigno opet osigurao 100.000,00 kn za navedeni program, ako se on prihvati planiramo također iz ovog dijela veće prihode za izvanredno održavanje zgrada.

U toku 2021. godine očekujemo potpisivanje cca. 4 novih ugovora, sa stambenim zgradama koje su bile samostalne ili nedavno izgrađene i useljene. Pošto je potpisivanje ugovora između suvlasnika i upravitelja izraz slobodne volje, a znajući da je RUBINI d.o.o. u segmentu upravljanja stambenim zgradama na slobodnom tržištu, bez ikakve zaštite i monopolskih privilegija, te uzimajući u obzir jaku konkurenciju s drugim upraviteljima, smatramo da smo prepoznati kao kvalitetni partner za upravljanje zajedničkim vlasništvom zgrade i da ćemo i u 2021. godini ostvariti dobar poslovni rezultat.

1.OPĆI PODACI O DRUŠTVU

1.1. Opis djelatnosti

Društvo je upisano 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., sa sjedištem u Rovinju-Rovigno, Obala A. Rismondo 18. Skraćena oznaka tvrtke: RUBINI d.o.o.

1.2. Organizacijska shema

a) Sektor za računovodstvo bavi se knjiženjem poslovnih događaja u pojedinim stambenim zgradama: naplatom pričuve, izradom i dostavom uplatnica i računa za uplatu pričuve, plaćanje računa prispjelih stambenim zgradama, izradom izvješća o godišnjem poslovanju stambenih zgrada, dostavljanjem klijentima otvorene stavke i opomene za neplaćanje pričuve, provođenjem ovršnog postupka u svojstvu opunomoćenika stambene zgrade.

b) Sektor tehničke pripreme bavi se pripremom tehničke dokumentacije za realizaciju izvanrednog ili redovnog održavanja stambene zgrade i to sljedećim: izrađuje troškovnike, različite skice i nacrte, provodi postupak nabave za stambenu zgradu, provodi nadzor nad izvršenjem posla, priprema zapisnike o preuzimanju radova, priprema odštetne zahtjeve za stambene zgrade.

c) Ured direktora

d) Uprava društva

PRIKAZ ORGANIZACIJSKE SHEME RUBINI d.o.o.



1.3. Prikaz zaposlenih

U društvu rade trenutno četiri zaposlenika u stalnom radnom odnosu: suradnik sa zadatkom za obavljanje tehničke pripreme dokumentacije za stambene zgrade, potom suradnica koja vodi kompletno računovodstvo stambenih zgrada, tajnica koja zaprima stranke i odgovara na telefonske pozive klijenata, te predsjednik uprave koji obavlja poslove uprave društva, odnosno sve poslove nužne za usluge koje pruža društvo. U toku 2021. godine ne planiramo zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2020.	Broj zaposlenih 2021. plan
SSS	1	1
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	4	4

2. SMJERNICE – REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2021. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2021. godinu su:

- prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno, planirani prihodi u visini od 1.035.000,00 kn,
- provođenje dijela programa rada Gradskog vijeća i Gradonačelnika vezano za funkcioniranje i razvoj Poduzetničkog inkubatora i Coworking-a, sukladno osiguranim sredstvima u Proračunu Grada Rovinj-Rovigno u visini od 50.000,00 kn,
- najam poslovnih prostora Poduzetničkog inkubatora i radnih jedinica u Coworkingu, te prefakturiranje troškova od strane RUBINI-a d.o.o. navedenim korisnicima za usluge čišćenja, korištenje električne energije i vode 60.000,00
- prodaja različitih konzalting usluga - planirani prihodi u visini od 342.000,00 kn,
- prihodi – transfer sredstava grada za pokrivanje troškova rekonstrukcije i održavanja objekata u vlasništvu Grada – planirana sredstva u visini od 400.000,00 kn,
- prihodi od ostalih usluga i kamata 62.000,00 kn.

3. PROGRAM RADA ZA 2021. GODINU

Plan poslovanja sastoji se od sljedećih aktivnosti:

3.1.Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-

Rovigno,
3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga,
3.3.Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga.

3.1.Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno

Potaknuti inspekcijskim nadzorima u toku 2020.g. od strane inspektora protupožarne zaštite iz MUP-a Pula, kao i pojedinih slučaja požara nastalih zbog neispravnih elektroinstalacija u zgradama, u toku 2021.godine sukladno važećim zakonskim propisima Zakonu o zaštiti od požara, vršit ćemo ispitivanja sustava za zaštitu od munje, izraditi zapisnik o vizualnom pregledu sustava zaštite od munje i zapisnik o ispitivanju i mjerenju sustava zaštite od munje. Uz spomenuto ispitivanje prema trenutno važećim zakonskim propisima suvlasnici zgrade dužni su redovno održavati te u propisanim vremenskim rokovima obavljati preglede i ispitivanje elektroinstalacija. U svim stambenim zgradama kojima upravlajmo tokom 2021. godine vršit ćemo : vizualni pregled elektroinstalacije, ispitivanje neprekidnosti zaštitnog vodiča te glavnog i dodatnog vodiča za izjednačavanje potencijala, ispitivanje funkcionalnosti zaštite od indirektnog dodira s automatskim isključenjem napajanja, ispitivanje daljinskog isključenja napajanja, ispitivanje protupanične rasvjete. Na taj način ćemo sigurnost življenja u stambenim zgrade pod našom upravom, podići na još višu razinu i sprovesti zakonske obaveze sukladno Zakonu o zaštiti od požara.

Planiramo da će u 2021. godini RUBINI d.o.o. dostaviti predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima cca. 2.800 financijskih izvještaja o poslovanju stambenih zgrada, sa svim prihodima i rashodima po vrstama. Pored dostave izvješća o poslovanju zgrada RUBINI d.o.o. će tijekom 2021. godine na osnovu očekivanog povećanja broja zgrada pod upravom, proknjižiti više od 67.000 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada i izdati cca 35.400 uplatnica odnosno faktura za uplatu pričuve. 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 2021. godini očekujemo s obzirom na trendove povećanja štetnih događaja da će naše poduzeće u ime oštećenih zgrada prijaviti cca. 60 šteta.

Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. će u toku 2021. godine obavljati 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, te u slučaju da je atest bio negativan slati suvlasnicima prijedlog sanacije istog).

S obzirom na 2020. godinu, tijekom 2021. godine planiramo povećati prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 15.000,00 kn ili ugovoriti novih 1.000 m2, odnosno 3 novih zgrada.

U organizaciji redovnog održavanja tijekom 2021. godine, posebna pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala, zajedno s dimnjačarskom službom, zbog sve većeg broja požara dimovodnih kanala.

UPRAVLJANJE	POVRSINA U m2 2019.	POVRSINA U m2 2020.	PLAN POVRSINA U m2 2021.
Ugovorno upravljanje	170.884	172.344	173.344
Prinudno upravljanje	434	584	584
Ukupno	171.318	172.928	173.928

3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Dio prihoda od konzalting usluga za 2021. godinu, planiramo od rekonstrukcija stambenih zgrada u starogradskoj jezgri i novom dijelu Grada Rovinja-Rovigno, za koje smo izradili program obnove fasada i krovišta, između ostalog u suvlasničkom dijelu Grada Rovinja-Rovigno. U navedenom programu definirana su pročelja i krovišta koja će se sanirati, odnosno rekonstruirati s procijenjenom vrijednošću investicija te pregledom postotnog udjela pojedinog suvlasnika. Vrijednost programa sanacije za 2021. godinu procijenjena je na iznos od 3.711.935,71 kn, a odnosi se na 12 stambenih zgrada, od čega udio Grada iznosi 514.597,85 kn (cjelokupan program s projekcijama vrijednosti investicija, postotnim udjelom Grada te nazivi stambenih zgrada, nalaze se kao prilog na kraju ovog materijala).

Usluge konzaltinga ćemo nadalje pružati klijentima koji kupuju nekretnine u starogradskoj jezgri, a nemaju ugovor o upravljanju, već sklapaju poseban ugovor s RUBINI-jem radi vođenja nadzora nad rekonstrukcijom objekata, ishođenja konzervatorskih uvjeta, izrade detaljnih troškovnika, savjetovanja oko primjene materijala u samim rekonstrukcijama i prikupljanja ponuda. Ovaj dio prihoda konzaltinga je značajan zato što se po završetku investicije izvanrednog održavanja, klijenti opredjeljuju za potpisivanje ugovora o redovnom upravljanju stambenom zgradom, čime se proširuje broj naših redovnih korisnika, a prihod se s te osnove iz godine u godinu povećava.

Sukladno programu iz 2020. godine i u 2021. godini nastavit ćemo sa zakonskom obavezom povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora zgrada koje su pod našom ili upravom drugih upravitelja.

U sljedećoj poslovnoj godini nastavljamo s konzalting uslugom na pripremi nagodbi s 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.

Naše konzalting usluge u toku 2021. godine bit će također usmjerene na pružanju savjetovanja i tehničke podrške, na izvanrednom održavanju stambenih zgrada u dijelu energetske obnove, za natječaj koje će raspisati ministarstvo tokom 2021. godine.

Temeljem svega iznesenog procjenjuje se da će se tempo obnove zgrada u periodu 2021.-2023. kretati kako je navedeno u tablici.

Obnove	2021.	2022.	2023.
Krovovi	8	10	11
Fasade	4	5	5
Ukupno	12	15	16

3.3. Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga

Stručna služba Grada koja trenutno vodi Poduzetnički inkubator će i u narednoj 2021. godini, pružat pomoć korisnicima prostora u svim segmentima poslovanja i edukacije, te pratiti javne pozive Ministarstva naročito za :

- poduzetništvo mladih, početnika i osoba s invaliditetom, te
- poduzetništvo žena.

U prostorijama poduzetničkog inkubatora trenutno djeluju 4 mlada poduzetnika. Krajem 2020. godine Poduzetnički inkubator će napustiti jedan korisnik zbog isteka četverogodišnjeg ugovora. U trenutku kada dosadašnji korisnik bude izašao iz prostora, koji je koristio u navedenom četverogodišnjem razdoblju, raspisat će se novi natječaji koji će omogućiti novim mladim poduzetnicima da kroz povoljni najam poslovnog prostora i besplatnu edukaciju, krenu s realizacijom svojih poslovnih usluga na tržištu.

U prostoru coworking-a na prvom katu u ulici Augusto Ferri 37a svakodnevno se odvija savjetovanje na temu kulturnih i kreativnih industrija, dostupnih poticaja za (kulturno) poduzetništvo na lokalnoj i nacionalnoj razini, umrežavanje korisnika (s posebnim fokusom za razvojem EU projekata). U ljetnjem programu 20201. godine na terasi inkubatora i coworking-a, održavat će se izložbe i razmjene iskustva vezana uz digitalni nomadizam i rad u coworking prostorima. U sklopu Europskog tjedna freelancera organizirati ćemo dane otvorenih vrata, gdje će posjetitelji imati priliku upoznati se sa radom coworkinga, družiti se sa korisnicima koji će rado podijeliti njihova iskustva rada u takvoj vrsti prostora. U sljedećoj poslovnoj godini još će se više intenzivirati promocija i umrežavanje sudjelovanjem na konferencijama i suradnjom sa voditeljima coworking prostora u regiji. Planiramo podršku lokalnim neprofitnim organizacijama u vođenju vlastitih kulturnih projekata, savjetovanje i radionice za razvoj participativnih metoda upravljanja.

Coworking prostor broji 18 radnih jedinica i salu za sastanke, te nudi mogućnost osim najma same radne jedinice i sale za sastanke također i najam cijelog prostora. Svake godine povećava nam se popunjenost prostora pa i za sljedeću godinu planiramo dobru popunjenost s obzirom na sadržaje koje nudimo, sve više rada od kuće te umrežavanjem sa coworking prostorima. U regiji razvijamo turističku rutu kako bi Coworking Rovinj-Rovigno plasirali na turističkoj karti coworking prostora. Samim sadržajima koji uključuju sudionike ne samo iz Rovinja-Rovigno nego iz cijele Hrvatske, promoviramo coworking te očekujemo još veći interes za korištenjem prostora.

4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2021. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2021 . godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	2.151.000,00 kn
UKUPNI RASHODI	u visini od	2.142.500,00 kn
DOBIT	u visini od	8.500,00 kn

4.1 Planirani prihodi

Ukupno planirani prihodi za RUBINI d.o.o. u 2021. godini iznose 2.151.000,00 kn, te u odnosu na procjenu ostvarenja u 2020. godini od 2.343.000,00 očekujemo smanjenje prihoda od 8 %. Radi se o nominalnom smanjenju jer smo u 2020. godini po nalogu Grada realizirali sanaciju školske sportske dvorane Vladimir Nazor u iznosu od cca 600.000,00 kn a taj je iznos kao prihod I rashod prošao kroz ž.r. RUBINI-a d.o.o. U 2021. godini ne planiramo tako visoku vrijednost investicije koju će Grad realizirati preko RUBINI-a d.o.o., pa iz tog razloga očekujemo smanjenje prihoda i rashoda, dok će vlastiti prihod od upravljanja zgrada i dalje lagano rasti, kao u zadnjih 18 godina što je vidljivo u tabeli planirani prihodi na str. 9.

Prihodi za usluge redovnog upravljanja planiraju se u iznosu od 1.035.000,00 kn, temeljem cijene za redovno upravljanje po m2, što je povećanje za 1,5% obzirom na procjenu ostvarenja u 2020. godini. U 2021. godini planira se povećanje broja kvadrata pod našom upravom u iznosu od cca 1.500,00 m2, gdje ćemo temeljem ciljanih ponuda i programa preuzeti dio stambenih zgrada koje su izgrađene u zadnje dvije godine, odnosno zgrade koje su do sada bile bez upravitelja.

Planirani prihodi

PRIHODI	UKUPNO 01-12/2020. PROCJENA OSTVARENJA	PLAN 2020.	PLAN 2021.	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA PLANA 2021	INDEKS PLAN 2021./PLAN 2020.	INDEKS PLAN 2021./PROCJENA OSTVARENJA 2020.
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	1,020,000	990,000	1,035,000	48,12	105	102
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	9,000	11,000	10,000	0,46	91	111
IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA	11,000	9,000	10,000	0,46	111	91
PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTJEVE ZA NUŽNE OKUĆNICE	5,500	7,000	6,000	0,28	86	109
PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA	13,500	14,000	14,000	0,65	100	104
PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSKIH USLUGA	170,000	195,000	190,000	8,83	97	112
PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA	7,000	6,000	7,000	0,33	117	100

ZGRADA						
PRIHODI PO CJENIKU	41,000	40,000	42,000	1,95	105	102
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	17,000	16,000	17,000	0,79	106	100
PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA	6,000	8,000	7,000	0,33	88	112
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA	95,000	105,000	110,000	5,11	105	116
ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KAPITALNOG PRENOSA GRAD ZA PODUZETNIČKI INKUBATOR-COWORKING	55,000	60,000	55,000	2,56	92	100
DOTACIJA – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA UREĐENJA I ODRŽAVANJA OBJEKTA U VLASNIŠTVU GRADA	650,000	290,000	400,000	18,60	138	62
PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA FUNKCIONIRANJE COWORKING-a	50,000	50,000	50,000	2,32	100	100
PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA+COWORKING-a	58,000	55,000	60,000	2,79	103	103
PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA	131,000	120,000	135,000	6,28	104	103
IZVANREDNI PRIHODI AUTORSKI HONORAR – KIPAR RESTAURATOR	4,000	2,000	3,000	0,14	150	75
UKUPNO PRIHODI	**2,343,000**	**1.991.000**	**2,151,000**	**100**	**108**	**92**

Prihodi od inženjerskih i konzultantskih usluga planiraju se u visini od 190.000,00 kn. To su poslovi koji prelaze okvir redovnog upravljanja, tj. nisu dio osnovnog Ugovora o upravljanju stambenim zgradama te se temeljem čl. 4. istog ugovora ugovaraju sa zgradama prema važećim cijenama iz cjenika RUBINI-a d.o.o. Prihodi iz te usluge odnose se također na klijente koji kupuju nekretnine u starogradskoj jezgri a nemaju ugovor o upravljanju, već sklapaju poseban ugovor s RUBINI-jem radi vođenja nadzora nad rekonstrukcijom objekata, ishođenje konzervatorskih uvjeta, izrade detaljnih troškovnika, savjetovanja oko primjene materijala u samim rekonstrukcijama i prikupljanju ponuda. U tu grupu poslovnih prihoda ubrajamo poslove pripreme dokumentacije za prijavu zgrada na natječaj koji će biti raspisan od strane Ministarstva regionalnog razvoja u suradnji s Ministarstvom graditeljstva i Fondom za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost. Procjena Prihoda izvršena je na temelju zaprimljenih zahtjeva suvlasnika.

Prihodi od transfera sredstava Grada za naknadu troškova za rekonstrukciju i održavanja objekata u vlasništvu Grada, sukladno izvršenih priprema sa Gradom planiramo u visini od 400.000,00 kn.

Prihodi koji se prevaljuju na zgrade s osnove refundacije troškova ugovora o djelu za čistačice i kotlovničara za stambene zgrade te ovlaštene predstavnike suvlasnika planiraju se u iznosu od 135.000,00 kn. Cijeli iznos prolazna je stavka za poslovanje RUBINI d.o.o.-a.

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od 110.000,00 kn i nešto su veći za 15.000,00 kn od procjene ostvarenja u 2020. godini. U glavnom su navedeni prihodi rezultat prefakturiranih troškova stambenim zgradama, koje u njihovo ime naručujemo radi angažiranja geodeta, odvjetnika, konzervatora, sudskih vještaka.

Prihodi po cjeniku Upravitelja planiraju se u iznosu od 42.000,00 kn i odnose se na usluge obračuna i plaćanja režijskih troškova zgrada te ostale usluge koje prelaze okvir redovnog upravljanja, a nisu iskazani u ostalim prihodima.

Prihodi od najma i prefakturiranih troškova odnose se na najam poslovnih prostora u sastavu Poduzetničkog inkubatora i Coworking-a, koji se iznajmljuju sukladno natječaju poduzetnicima koji su tek osnovali svoje obrte ili poduzeća, odnosno prema cjeniku korištenja radnih jedinica za prostor Coworking-a, te prihodi s osnove refundacije režijskih troškova istih, koji se očekuju u visini od 60.000,00 kn

Prihodi od refundacije troškova, za funkcioniranje Coworkinga od strane Grada odnose se na ugovorene troškove vođenja i realizacije godišnjih programa Coworking-a, planiraju se u visini od 50.000,00 kn

Prihodi za materijalne troškove zgrada, planiraju se u iznosu od 14.000,00 kn, a odnose se na prevaljivanje materijalnih troškova, poštanskih usluga, troškova biljega i sl.

Prihodi od kamata s osnove međufinanciranja stambenih zgrada u tekućoj poslovnoj godini planiramo u visini od 17.000,00 kn.

Odgođeni prihodi od državnih potpora ili potpora lokalne samouprave za 2021. godinu planiramo u visini od 55.000,00 kn. Primljena sredstva iz proračuna grada za investicijske namjene (realizacija Coworkinga – Poduzetnički inkubator) iskazuju se sukladno odredbama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 14. – Vremenska razgraničenja. Kod financijskog izvješćivanja o državnim potporama prihvaćen je pristup temeljem kojeg se državne potpore priznaju kao prihod tijekom razdoblja i sustavno se koriste za eliminiranje troška materijalne imovine financirane tim sredstvima.

Ostali manji prihodi prikazani u tabeli na str. 9 i 10, ukupno planiramo u iznosu od 43.000,00 kn i odnose se na prihod od pripreme dokumentacije za ovrhe, nagodbe, servisiranje kredita te prihodi od osiguranja, certificiranja stambenih zgrada.

4.2. Planirani rashodi

Ukupni planirani rashodi za 2021. godinu iznose 2.142.500,00 kn, što s obzirom na očekivano u 2020. godini u iznosu od 2.297.500,00 kn, planiramo smanjenje rashoda od 7%. Radi se smo o nominalnom smanjenju što smo objasnili u uvodnom dijelu obrazloženja prihoda. Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije, što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2021. godini, predočeni su u

tabelarnom obliku na str.11 i 12. Plan rashoda za 2021. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2020. godinu i planiranih aktivnosti u 2021. godini.

RASHODI	UKUPNO 01-12/2020 PROCJENA OSTVARENJA	PLAN 2020.	PLAN 2021.	POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2021	INDEKS PLAN 2021./ PLAN 2020.	INDEKS PLAN 2021./ PROCJENA OSTVARENJA 2020.
MATERIJALNI TROŠKOVI	**96,000**	**86,000**	**104,000**	**4,85**	**121**	**108**
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	26,000	11,000	27,000	1,26	245	103
UREDSKI MATERIJAL	20,000	22,000	23,000	1,07	104	115
TROŠKOVI SITNOG INVENTARA	16,000	17,000	18,000	0,84	106	113
LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA,VODA	34,000	36,000	36,000	1,68	100	106
TROŠKOVI USLUGA	**393,500**	**405,000**	**410,500**	**19,16**	**101**	**104**
HPT- USLUGE POŠTARINA	10,000	11,000	11,000	0,51	100	110
TELEFON, MOBITELI, INTERNET	37,000	38,000	40,000	1,87	105	108
BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE	144,000	150,000	145,000	6,77	97	101
KNJIGOVODSTVENE USLUGE	48,000	48,000	48,000	2,24	100	100
TROŠKOVI REVIZIJE	30,000	32,000	32,000	1,49	100	107
ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a	39,000	41,000	43,000	2,01	104	110
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA	17,000	17,000	18,000	0,84	106	106
USLUGE STUDENT SERVISA	17,000	17,000	20,000	0,93	117	118
USLUGE VOĐENJA COWORKINGA	48,000	48,000	50,000	2,33	104	104
KOMUNALNE USLUGE	3,500	3,500	3,500	0,16	100	100
INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	**840,000**	**390,000**	**540,000**	**25,20**	**138**	**64**
USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA	840,000	390,000	540,000	25,20	138	64

TROŠKOVI OSOBLJA	**559,000**	**658,000**	**662,000**	**30,90**	**101**	**118**
NETTO PLAĆE	340,000	398,000	400,000	18,67	101	118
DOPRINOS IZ PLAĆE I POREZ	126,000	147,000	148,000	6,91	101	117
DOPRINOS NA PLAĆE	78,000	95,000	96,000	4,48	101	123
TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE	15,000	18,000	18,000	0,84	100	120
AMORTIZACIJA	**55,000**	**60,000**	**55,000**	**2,56**	**92**	**100**
AMORTIZACIJA	55,000	60,000	55,000	2,56	92	100
OSTALI TROŠKOVI	**311,000**	**300,000**	**327,000**	**15,26**	**109**	**105**
DNEVNICE I PUTNI TROŠKOVI	16,000	16,000	17,000	0,79	106	106
TROŠKOVI AUTA	23,000	25,000	25,000	1,17	100	109
BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET	20,000	23,000	24,000	1,12	114	120
NAKNADE NADZORNOM ODBORU	0	4,000	4,000	0,19	100	0
TROŠKOVI REPREZENTACIJE	11,000	11,000	12,000	0,56	109	109
TROŠKOVI RADA PO UGOVORU + AUTORSKO DIJ.	36,000	12,000	36,000	1,68	300	100
REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIĆNICE, POMOĆ ZAPOSLENIMA	32,000	35,000	32,000	1,49	91	100
TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA	34,000	35,000	34,000	1,59	97	100
DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE	4,000	4,000	4,000	0,19	100	100
TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA	131,000	130,000	135,000	6,30	104	103
POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO	4,000	5,000	4,000	0,19	80	100
OSTALI POSLOVNI RASHODI	**27,000**	**33.000**	**29,000**	**1,35**	**88**	**107**
TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI	12,000	15,000	12,000	0,56	80	100
SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA	12,000	14,000	13,000	0,61	93	108
USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA	1,000	2,000	2,000	0,09	100	200
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	2,000	2,000	2,000	0,09	100	100

FINANCIJSKI RASHODI	**16,000**	**14,000**	**15,000**	**0,70**	**107**	**94**
KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE	16,000	14,000	15,000	0,70	107	94
UKUPNO RASHODI	**2.297.500**	**1.946.500**	**2,142,500**	**100**	**110**	**93**

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 104.000,00 kn i veći su za 8.000,00 kn u odnosu na očekivano u 2020.

Rashodi za troškove usluga planiramo u visini od 410.500,00 kn i s obzirom na očekivano u 2020. godini u iznosu od 393.500.00 kn bilježimo rast od 4,3%. U okviru troškova za usluge najviše planiramo visinu troškova usluge odvjetnika, geodeta i drugih profesionalnih usluga s obzirom na predstojeće natječaje energetskih obnova stambenih zgrada i natječaja za obnove fasada i krovova u starogradskoj jezgri Grad Rovinja-Rovigno. Navedeni troškovi su u najvećem dijelu prolazni troškovi za RUBINI d.o.o., jer se isti prefakturiraju stambenim zgradama kao krajnjim korisnicima usluga. Na vanjske usluge održavanja software-a i hardvere-a i web stranice planiramo u iznosu od 43.000,00 kn, što čini 2,10% ukupnih troškova. Troškovi telefona, mobitela, interneta, poštanskih usluga, planiraju se u iznosu od 51.000,00 kn (2.4% od ukupnih troškova) i na razini su prošlogodišnjeg plana. Ostali troškovi usluga koji se planiraju sukladno brojčanim iznosima prikazani su u tabeli na str. 12 i u okviru su očekivanih troškova za 2020. godinu.

Rashodi za troškove investicijskog održavanja planiramo u visini od 540.000,00 što je s obzirom na očekivano u 2020. godini smanjenje za 36%.

Rashodi za troškove osoblja (plaće, porezi, doprinosi,troškovi prijevoza na posao) planiraju se u visini od 662.000,00 kn (30,90% u strukturi ukupnih rashoda) i veće su za 18% u odnosu na očekivano iz 2020. godini. Ne radi se o povećanju mase plaća sa svim doprinosima i porezima i ostalim davanjima, već se planira vraćanje visino plaća na razini 2019. godine. U 2020. godini ukupni troškovi za osoblje (plaće sa svim davanjima) smanjeni su za 18%, sukladno preporuci Grada da u ovom periodu pandenije Covid 19 smanjimo navedene troškove.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 55.000,00 kn.

Ostali troškovi planirani su u visini od 327.000,00 kn što je za 5% više s obzirom na očekivano u 2020. godini. Najveća se razlika između planiranog i očekivanog desila u očekivanim troškovima za nadzorni odbor u visini od 4.000 kn, pošto se naknada za nadzorni odbor nije isplačivala tokom 2020.godini, sukladno preporuci Grada a sve vezano uz situacije pandemije Covid 19.

Ostali poslovni rashodi planiraju se u visini od 29.000,00 kn i nešto su veći od očekivanih za 2020. godinu.

Financijski rashodi, kamate za pozajmice radi korištenja dopuštenog minusa, a sve radi međufinanciranja stambenih zgrada u poslovnoj godini, planiramo u visini od 15.000,00 kn i smanjit će se za 1.000,00 kn s obzirom na očekivano za 2020. godinu.

4.3. Planirana dobit

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 8.500,00 kn.

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

Planirana dobit

UKUPNO	UKUPNO 01-12/2020 PROCJENA OSTVARENJA	PLAN 2020	PLAN 2021	INDEKS PLAN 2021./PLAN 2020.	INDEKS PLAN 2021./PROCJENA OSTVARENJA 2020.
PRIHODI	2.343.000	1.991.000	2.151.000	108	92
RASHODI	2.297.500	1.946.500	2.142.500	110	93
RAZLIKA	45.500	44.500	8.500	19	19

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

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

Broj: I- /2020.
Rovinj-Rovigno, 24.11.2020.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj-Rovigno, na sjednici održanoj 24. studenoga 2020. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2021. godinu.

Predsjednica Nadzornog odbora
Vinka Ivanišević Krančić mag.oec.

INVESTITOR: SUVLASNICI STAMBENO-POSLOVNIH ZGRADA
GRAĐEVINA: Sanacija krovišta i uređenje fasada zgrada
LOKACIJA: ROVINJ - ROVIGNO

SANACIJE KROVIŠTA I UREĐENJA FASADE STAMBENO - POSLOVNIH ZGRADA
PROGRAM OBNOVE FASADA i/ili KROVIŠTA ZA 2021.GODINU



Izradio: **Rubini d.o.o.,** oecc.Dragan Mačkić teh. visokogradnje

Carera 4 (Gortanova) **krov i limarija**



Struktura vlasništva	700790	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		85.10%	51,551.99
GRAD ROVINJ		14.90%	9,026.14
		100.00%	
		SVEUKUPNO	60,578.13

de Amicis 22 **krovna loggia i dio fasade**



Struktura vlasništva	700068	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		100.00%	137,208.60
GRAD ROVINJ		0.00%	-
		100.00%	
		SVEUKUPNO	137,208.60

trg Campitelli br. 68 **krov i fasade**



Struktura vlasništva	700509	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		76.15%	90,975.36
GRAD ROVINJ		23.85%	28,493.27
		100.00%	
		SVEUKUPNO	119,468.63

Franje Iskre 4

ravni krov



Struktura vlasništva	700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		100.00%	168,665.00
GRAD ROVINJ		0.00%	-
		100.00%	
		SVEUKUPNO	168,665.00

Obala Aldo Rismondo 13

krov i bočna fasada



Struktura vlasništva	700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		79.86%	113,123.19
GRAD ROVINJ		20.14%	28,528.69
		100.00%	
		SVEUKUPNO	141,651.88

Sveti Vid 7

demit fasada



Struktura vlasništva	700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		100.00%	312,284.88
GRAD ROVINJ		0.00%	-



	100.00%	
SVEUKUPNO		312,284.88

Carera 69 **pola krova prema Careri i fasada**



Struktura vlasništva	700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		100.00%	622,985.34
GRAD ROVINJ		0.00%	-
		100.00%	
		SVEUKUPNO	622,985.34

Tina Ujevića 17 **dio krova**



Struktura vlasništva	700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		0.00%	-
GRAD ROVINJ		100.00%	186,149.25
		100.00%	
		SVEUKUPNO	186,149.25

Obala Aldo Rismondo 2 **krov i fasada**



Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		43.04%	245,629.28
GRAD ROVINJ		56.96%	325,070.72
		100.00%	



SVEUKUPNO		570,700.00

Garibaldi 8 **Fasada**



Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		85.41%	60,623.16
GRAD ROVINJ		14.59%	10,355.84
		100.00%	
		SVEUKUPNO	70,979.00

Zagrebačka 12a **fasade**



Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		100.00%	1,195,065.00
GRAD ROVINJ		0.00%	-
		100.00%	
		SVEUKUPNO	1,195,065.00

Androna Leme 34 **krov i dio fasade**



Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
fasada		
UDIO GRAĐANA	0.00%	-
GRAD ROVINJ	100.00%	126,200.00
	100.00%	
	SVEUKUPNO	126,200.00

REKAPITULACIJA:

	ukupna vrijednost	udio Grada
Carera 4 (Gortanova)	60,578.13	9,026.14 kn
de Amicis 22	137,208.60	- kn
trg Campitelli br. 68	119,468.63	28,493.27 kn
Franje Iskre 4	168,665.00	- kn
Obala Aldo Rismondo 13	141,651.88	141,651.88 kn
Sveti Vid 7	312,284.88 kn	- kn
Carera 69	622,985.34 kn	- kn
Tina Ujevića 17	186,149.25 kn	- kn
Obala Aldo Rismondo 2	570,700.00 kn	325,070.72 kn
Garibaldi 8	70,979.00 kn	10,355.84 kn
Zagrebačka 12a	1,195,065.00	- kn
Androna Leme 34	126,200.00 kn	- kn
SVEUKUPNA VRIJEDNOST INVESTICIJA:	**3,711,935.71 kn**	
sveukupno osigurati za 2021.		**514,597.85 kn**
	udio građana	**86.14%**
	udio Grada Rovinja - Rovigno	**13.86%**



Izvor: Rubini d.o.o. "program obnove fasada i/ili krovišta za 2021.godini"