Rubini d.o.o. – Consulting- investicije
upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 18, 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 2023. godinu

Rovinj-Rovigno, studeni 2022. 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 2023.g……..…... 5

3.PROGRAM RADA ZA 2023.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 2023.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 2023.g. .....…..... 15

UVOD

Plan poslovanja Trgovačkog društva RUBINI d.o.o. za 2023. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2022. 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. Plan također vodi računa o pripremljenoj dokumentacije za obnovu krovova, fasada i ostalih zajedničkih elemenata više stambenih zgrada, te pripremljene dokumentacije temeljem zahtjeva suvlasnika za energetsku obnovu više stambenih zgrada i zaprimljenih zahtjeva vlasnika obiteljskih kuća za prijavu na Javne pozive kao i dostupnih informacija o javnim objavama za sufinanciranje energetske obnove više stambenih zgrada i obiteljskih kuća.

Tijekom ove poslovne 2022. 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 2023. godinu grad Rovinj-Rovigno opet osigurao 9.290,00 EUR za navedeni program, ako se on prihvati planiramo također iz ovog dijela veće prihode za izvanredno održavanje zgrada.

Osim natječaja za sufinanciranja obnove pročelja i krovova a na tragu prijedloga proračuna grada Rovinja-Rovigno za 2023. godinu, planiramo naše suvlasnike zgrada pratiti u realizaciji javnog poziva za sufinanciranje video nadzora ulaza u objekt višestambene zgrade. Navedeni se program provodi uspješno već tri godine.

S obzirom na kontinuitet izgradnje stambenih zgrada na području grada Rovinja-Rovigno i razgovora s potencijalnim klijentima na terenu, očekujemo u toku 2023. godini potpisivanje 7 novih ugovora sa stambenim zgradama. 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 2023. 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 2023. godine ne planiramo zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2022.	Broj zaposlenih 2023. plan
SSS	**1**	**1**
VŠS	**1**	**1**
VSS	**2**	**2**
Ukupno	**4**	**4**

2. SMJERNICE – REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2023. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2023. godinu su:

- prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno, planirani prihodi u visini od 149.977,00 EUR,
- 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 6.636,00 EUR,
- 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 9.291,00
- prodaja različitih konzalting usluga - planirani prihodi u visini od 29.199,00 EUR,
- prihodi – transfer sredstava grada za pokrivanje troškova rekonstrukcije i održavanja objekata u vlasništvu Grada – planirana sredstva u visini od 29.199,00 EUR,
- prihodi po cjeniku 6105.00 EUR
- prihodi od ostalih usluga i kamata 7.432,00 EUR.

3. PROGRAM RADA ZA 2023. 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

U 2023.g. posebna pažnja posvetit će se izradi planova upravljanja po svakoj stambenoj zgradi. U planovima ćemo staviti naglasak na određivanju visine minimalne pričuve, dovoljne za pokrivanje svih fiksnih troškova zgrada i za pokrivanje izdataka po osnovi hitnoga. Kao što je poznato na snazi je i dalje visina minimalne pričuve u iznosu od 1,53 kn po m2 stambene površine, koja je određena u trenutku uvođenja upravljanja prije 22 godina. Svjedoci smo da su sve ostale cijene rasle tijekom ovih godina a visina pričuve je ostala ista. Temeljem Zakona o Vlasništvu samo suvlasnici svojim odlukama mogu podići visinu pričuve potpisivanjem zajedničke odluke. Naš zadatak je da kroz planove upravljanja ukažemo zgradama, koje i dalje uplaćuju minimalnu pričuvu u visini od 1,53 po m2, kako takva cijena pričuve nije više dostatna ni za pokriće fiksnih troškova zgrada. Cijena minimalne pričuve trebala bi se sada kretati negdje na razini od 2,70 po m2, a dosta zgrada koje su završile obnovu imaju i veću pričuvu.

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. će u 2023. godini dostaviti predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima cca.2.980 financijskih izvještaja o poslovanju stambenih zgrada, sa svim prihodima i rashodima po vrstama, koje će predstavnik suvlasnika biti dužan prezentirati ostalim suvlasnicima. Pored dostave izvješća o poslovanju zgrada RUBINI d.o.o. će tijekom 2023. godine na osnovu očekivanog povećanja broja zgrada pod upravom, proknjižiti više od 75.000 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada i izdati cca 37.000 uplatnica odnosno faktura za uplatu pričuve. Kod svake isplate sa žiro računa zgrade kontaktiran 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 2023. godine planiramo da se popne na broj od 8.500. 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 2023. godini očekujemo s obzirom na trendove povećanja štetnih događaja da će naše poduzeće u ime oštećenih zgrada prijaviti cca. 75 šteta.

U svim stambenim zgradama kojima upravljamo tijekom 2023. 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 protu panične rasvjete.

Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. će u toku 2023. 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 vođenje evidencijskog zapisnika o navedenim kontrolama, te u slučaju da je atest bio negativan slati suvlasnicima prijedlog sanacije istog).

U organizaciji redovnog održavanja tijekom 2023. godine, posebna pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala, zajedno s dimnjačarskom službom.

S obzirom na 2022. godinu, tijekom 2023. godine planiramo povećati prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 4.646,00 EUR ili ugovoriti novih 1.800 m2, odnosno 7 novih zgrada.

UPRAVLJANJE	POVRŠINA U m2 2021.	POVRŠINA U m2 2022.	PLAN POVRŠINA U m2 2023.
Ugovorno upravljanje	173.880	175.380	177.180
Prinudno upravljanje	584	584	584
Ukupno	174.464	175.964	177.764

3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Tijekom studenog 2022.g. sukladno potpisanom sporazumu s Gradom Rovinj-Rovigno, krenuli smo s pripremom natječaja za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta depo-hale. Gradnja objekta je predviđena na području poduzetničke zone Gripole-Spinè i to na k. č. 8964/7, k.o. Rovinj, površine 1.401,00 m2. Navedena je čestica u isključivom vlasništvu Grada Rovinja-Rovigno. Ishođenje građevinske dozvole u 2023.g. stvorit će pretpostavke za gradnju objekta depo-hale, koja će riješiti problematiku skladištenja velikog broja administrativne dokumentacije, kako Grada tako i svih ustanova u vlasništvu Grada.

Zaključkom Gradonačelnika Grada Rovinja-Rovigno u 2022.g. uključeni smo kao tehnička podrška u realizaciji izrade projektne dokumentacije foto naponske elektrane od 54 kWp, koje će se realizirati tokom sljedećeg perioda na ravnom krovu osnovne škole Juraj Dobrila. Osim navedenog projekta novim zaključkom iz studenog uključeni smo i u koordinaciji izrade projektne dokumentacije foto naponske elektrane koja će se realizirati na objektu dvorane Valbruna. Ovim zahvatima Grad Rovinj-Rovigno se sve više uključuje u zelenu agendu, gdje je konačni cilj u jednom dužem vremenskom periodu da javni objekti budu pasivni u pogledu potrošnje energije za njihovo funkcioniranje i korištenje.

Dio prihoda od konzalting usluga za 2023. 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 2023. godinu procijenjena je na iznos od 524.987,51 EUR, a odnosi se na 16 stambenih zgrada, od čega udio Grada iznosi 69.990,89 EUR (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.

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 2023. 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 2023. godine. Dio konzalting prihoda realizirat ćemo i na osnovu javnog poziva za sufinanciranje video nadzora ulaza u objekt višestambene zgrade.

3.3. Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga

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 ljetnom programu 2023. godine na terasi inkubatora i coworking-a, održavat će se izložbe i razmjene iskustva vezana uz digitalni nomadizam i rad u coworking prostorima. U listopadu planiramo već tradicionalan posjet Srednje škole Zvane Črnja, čije učenike ekonomskog smjera upoznajemo s inkubatorom i coworkingom te djelatnostima koje u njima djeluju. U sklopu Europskog tjedna freelancera organizirat ćemo dane otvorenih vrata, gdje će posjetitelji imati priliku upoznati se s radom coworkinga, družiti se s korisnicima koji će rado podijeliti njihova iskustva rada u takvoj vrsti prostora. Intenzivirat će se promocija prostora i umrežavanje sudjelovanjem na međunarodnim konferencijama i suradnjom s voditeljima coworking prostora u regiji. Nadalje nastavit ćemo s podrškom lokalnih neprofitnih organizacija u vođenju vlastitih kulturnih projekata, organizirati 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 i najam cijelog prostora. Kroz ljetne mjesece vođeni iskustvom od ove godine planirana je 100 postotna popunjenost. Također s obzirom na sadržaje koje nudimo, te umrežavanjem s 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.

U prostorijama poduzetničkog inkubatora trenutno djeluju 4 mlada poduzetnika. Za sljedeću poslovnu godinu 2023.g. svi poslovni prostori su pokriveni ugovorima a pri istječe polovicom 2024.g. Krajem 2022. U trenutku kada dosadašnji korisnici budu izašli iz prostora, koje su koristili u ugovorom definiranom 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.

4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2023. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2023. godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	272.347,00 EUR
UKUPNI RASHODI	u visini od	264.317,00 EUR
DOBIT	u visini od	8.030,00 EUR

4.1 Planirani prihodi

Ukupno planirani prihodi za RUBINI d.o.o. u 2023. godini iznose 272.347,00 EUR, te u odnosu an procjenu ostvarenja u 2022. godini od 265.977,00 EUR očekujemo povećanje prihoda od 2,4 %. U 2023. godini Grad Rovinj-Rovigno planira realizaciju jedne veće investicija preko RUBINI-a d.o.o. izgradnju depo-hale, pa i po toj osnovi očekujemo nešto veće povećanje prihoda. Kao i svake godine planiramo povećanje prihoda od upravljanja zgrada , što je konstanta u zadnjih 20 godina, isto je vidljivo u tabeli planirani prihodi na str. 9 i 10.

Prihodi za usluge redovnog upravljanja planiraju se u iznosu od 149.977,00 EUR, temeljem cijene za redovno upravljanje po m2, što je povećanje za 3% obzirom na procjenu ostvarenja u 2022. godini. U 2023. godini planira se povećanje broja kvadrata pod našom upravom u iznosu od cca 1.800,00 m2, gdje ćemo temeljem ciljanih ponuda i programa preuzeti dio stambenih zgrada koje su izgrađene u zadnjoj godini, odnosno zgrade koje su do sada bile bez upravitelja.

Planirani prihodi

PRIHODI	UKUPNO 01-12/2022. PROCJENA OSTVARENJA U EUR	PLAN 2022. U EUR	PLAN 2023. U EUR	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA PLANA 2023. U EUR	INDEKS PLAN 2023./PLAN 2022. U EUR	INDEKS PLAN 2023./PROCJENA OSTVARENJA 2022. U EUR
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	145,331	141,350	149,977	55,06	106	103
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	1,062	1,195	1,062	0,39	89	100
IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA	1,195	1,195	1,327	0,49	111	111
PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTJEVE ZA NUŽNE OKUĆNICE	531	398	398	0,15	100	75
PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA	2,389	2,124	2,522	0,93	119	106
PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSKIH USLUGA	27,872	26,545	29,199	10,72	110	104
PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA ZGRADA	398	398	398	0,15	100	100
PRIHODI PO CJENIKU	5,707	5,574	6,105	2,24	110	107

PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	929	1,991	796	0,29	40	86
PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA	796	796	929	0,34	117	116
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA	9,291	11,281	9,954	3,65	88	107
ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KAPITALNOG PRENOSA GRAD ZA PODUZETNIČKI INKUBATOR-COWORKING	7,300	7,300	7,300	2,68	100	100
DOTACIJA – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA UREĐENJA I ODRŽAVANJA OBJEKTA U VLASNIŠTVU GRADA	29,199	35,835	29,199	10,72	82	100
PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA FUNKCIONIRANJE COWORKING-a	6,636	6,636	6,636	2,44	100	100
PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA+COWORKING-a	8,494	8,627	9,291	3,41	108	109
PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA	18,847	18,581	17,254	6,34	93	92
UKUPNO PRIHODI	**265,977**	**269,825**	**272,347**	**100**	**101**	**102**

Prihodi od inženjerskih i konzultantskih usluga planiraju se u visini od 29.199,00 EUR. 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 izvršenim priprema s Gradom planiramo u visini od 29.199,00 EUR.

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 17.254,00 EUR. Cijeli iznos prolazna je stavka za poslovanje RUBINI d.o.o.-a.

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od 9.954,00 EUR i približno su slični procjeni ostvarenja u 2022. 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 6.105,00 EUR 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 9.291,00 EUR

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 6.636,00 EUR

Prihodi za materijalne troškove zgrada, planiraju se u iznosu od 2.522,00 EUR, 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 796,00 EUR.

Odgođeni prihodi od državnih potpora ili potpora lokalne samouprave za 2023. godinu planiramo u visini od 7.300,00 EUR. 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 4.114,00 EUR 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 2023. godinu iznose 264.317,00 EUR, što s obzirom na očekivano u 2022. godini u iznosu od 257.549,00 EUR povećanje je rashoda od 2,5%. Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije, što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2023. godini, predočeni su u tabelarnom obliku na str.12 i 13. Plan rashoda za 2023. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2022. godinu i planiranih aktivnosti u 2023. godini

RASHODI	UKUPNO 01-12/2022 PROCJENA OSTVARENJA U EUR	PLAN 2022. U EUR	PLAN 2023. U EUR	POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2022 U EUR	INDEKS PLAN 2023./ PLAN 2022. U EUR	INDEKS PLAN 2023./ PROCJENA OSTVARENJA 2022. U EUR
MATERIJALNI TROŠKOVI	**15,396**	**14,732**	**17,121**	**6,47**	**116**	**111**

MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	4,778	4,645	5.176	1,96	111	108
UREDSKI MATERIJAL	3,185	3,053	3.716	1,41	121	117
TROŠKOVI SITNOG INVENTARA	2,389	2,256	2.654	1,00	118	111
LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA,VODA	5,043	4,778	5.574	2,11	117	111
TROŠKOVI USLUGA	**53,952**	**54,217**	**54,615**	**20,66**	**101**	**101**
HPT- USLUGE POŠTARINA	1,593	1,327	1.593	0,60	120	100
TELEFON, MOBITELI, INTERNET	4,778	4,911	5.043	1,91	103	106
BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE	18,581	19,245	17.918	6,78	93	96
EURJIGOVODSTVENE USLUGE	6,371	6,371	6.371	2,41	100	100
TROŠKOVI REVIZIJE	4,247	4,247	4.247	1,61	100	100
ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a	6,902	6,636	7.698	2,91	116	112
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA	2,389	2,389	2.654	1,00	111	111
USLUGE STUDENT SERVISA	1,991	1,991	1.991	0,75	100	100
USLUGE VOĐENJA COWORKINGA	6,636	6,636	6,636	2,51	100	100
KOMUNALNE USLUGE	465	465	465	0,18	100	100
INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	**43,799**	**53,089**	**46,453**	**17,57**	**88**	**106**
USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA	43,799	53,089	46,453	17,57	88	106
TROŠKOVI OSOBLJA	**89,057**	**89,322**	**90,915**	**34,40**	**102**	**102**
NETTO PLAĆE	57,734	54,416	58.398	22,09	107	101
DOPRINOS IZ PLAĆE I POREZ	17,254	18,581	17.254	6,52	93	100
DOPRINOS NA PLAĆE	13,272	13,936	14.334	5,42	103	108
TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE	796	2,389	929	0,35	39	117
AMORTIZACIJA	**9,291**	**7,300**	**7,963**	**3,01**	**109**	**86**
AMORTIZACIJA	9,291	7,300	7,963	3,01	109	86

OSTALI TROŠKOVI	**41,675**	**43,400**	**42,339**	**16,02**	**98**	**102**
DNEVNICE I PUTNI TROŠKOVI	2,124	2,256	2.124	0,80	94	100
TROŠKOVI AUTA	3,451	3,318	3.451	1,31	104	100
BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET	3,053	3,185	3.318	1,25	104	109
NAEURADE NADZORNOM ODBORU	398	531	398	0,15	75	100
TROŠKOVI REPREZENTACIJE	1,725	1,593	1.725	0,65	108	100
TROŠKOVI RADA PO UGOVORU + AUTORSKO DIJ.	3,716	4,778	3.716	1,41	78	100
REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIĆNICE, POMOĆ ZAPOSLENIMA	4,513	4,247	4.778	1,81	113	106
TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA	4,513	4,513	4.513	1,71	100	100
DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE	398	531	531	0,20	100	133
TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA	17,254	17,918	17.254	6,53	96	100
POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO	531	531	531	0,20	100	100
OSTALI POSLOVNI RASHODI	**3,584**	**3,849**	**4,114**	**1,56**	**107**	**115**
TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI	1,461	1,593	1.725	0,65	108	118
SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA	1,593	1,725	1.858	0,70	108	117
USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA	265	265	265	0,10	100	100
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	265	265	265	0,10	100	100
FINANCIJSKI RASHODI	**796**	**1,991**	**796**	**0,30**	**40**	**100**
KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE	796	1,991	796	0,30	40	100
UKUPNO RASHODI	**257,549**	**267,901**	**264,317**	**100**	**99**	**103**

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 17.121,00 EUR i veći su za 1.725,00 EUR u odnosu na očekivano u 2022.

Rashodi za troškove usluga planiramo u visini od 54.615,00 EUR i s obzirom na očekivano u 2022. godini u iznosu od 53.952.00 EUR bilježimo rast od 1,2%. 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 7.698,00 EUR, što čini 2,91% ukupnih troškova. Troškovi telefona, mobitela, interneta, poštanskih usluga, planiraju se u iznosu od 5.043,00 EUR (1.9% 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 2022. godinu.

Rashodi za troškove investicijskog održavanja planiramo u visini od 46.453,00 što je s obzirom na planirano u 2022. godini smanjenje za 14%.

Rashodi za troškove osoblja (plaće, porezi, doprinosi, troškovi prijevoza na posao) planiraju se u visini od 90.915,00 EUR (34,39% u strukturi ukupnih rashoda) i veće su za 2,04% u odnosu na očekivano iz 2022. godine. Ne radi se o realnom povećanju plaće, već se izvršavaju ugovorne obveze o radu vezano za minuli radni staž.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 7.963,00 EUR.

Ostali troškovi planirani su u visini od 42.339,00 EUR što je za 1,56% više s obzirom na očekivano u 2022. godini. U nabrojanim ostalim troškovima prikazanim u tabeli na str. 13, nema većih razlika između planiranog i planiranog ostvarenja za 2022.godinu.

Ostali poslovni rashodi planiraju se u visini od 4.114,00 EUR i nešto su veći od očekivanih za 2022. godinu.

Financijski rashodi, kamate za pozajmice radi korištenja dopuštenog minusa, a sve radi međufinanciranja stambenih zgrada u poslovnoj godini, planiramo u visini od 796,00 EUR i identični su s obzirom na očekivano za 2022. godinu.

4.3. Planirana dobit

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 8.428,00 EUR.

Planirana dobit

UKUPNO	UKUPNO 01-12/2022. PROCJENA OSTVARENJA	PLAN 2022.	PLAN 2023.	INDEKS PLAN 2023./PLAN 2022.	INDEKS PLAN 2023./PROCJENA OSTVARENJA 2022.
PRIHODI	265.977	269.825	272.347	101	102
RASHODI	257.549	267.901	264.317	99	103
RAZLIKA	8.428	1.924	8.030	417	95

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

Broj: I- /2022.
Rovinj-Rovigno, 16.11.2022.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj-Rovigno, na sjednici održanoj 16. studenoga 2022. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2023. godinu.

Predsjednica Nadzornog odbora
Iva Matić mag.oec.