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 2024. godinu

Rovinj-Rovigno, studeni 2023. 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 2024.g……..…... 5

3.PROGRAM RADA ZA 2024.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 2024.g….. ……..……..... 9
4.1.Planirani prihodi ……..……..... 9
4.2.Planirani rashodi……..... 12
4.3.Planirana dobit .....……..... 15

5. PROGRAM OBNOVE FASADA I / ILI KROVIŠTA ZA 2024.g. .....…..... 16

UVOD

Kroz proteklih godina poslovanja RUBINI d.o.o. je stremio da maksimalizira prihode s osnove njegove osnovne djelatnosti, što je upravljanje stambenim zgradama te pružanje konzaltinga usluga vezano za navedenu djelatnost. U toj strategiji konstantnog rasta u pružanju usluga u navedenom području ,naročito je došlo do izražaja u 2023. g. gdje je preko 80 % prihoda firme, realizirano baš iz tog područja pružanja usluga suvlasnicima stambenih zgrada. Sve ono što smo postavili kao glavne odrednice u realizaciji plana i programa rada za 2023. g., realizirano je više nego uspješno. Plan poslovanja Trgovačkog društva RUBINI d.o.o. za 2024. godinu razrađen je na temelju procjene poslovanja za 2023. 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.

Tijekom ove poslovne 2023.g. 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 2024. godinu grad Rovinj-Rovigno opet osigurao sredstva za navedeni program, ako se on prihvati planiramo također iz ovog dijela veće prihode za izvanredno održavanje zgrada.

Kako bi našim korisnicima usluge bile što interesantnije a naša WEB stranica interaktivnija od 01.07.2023.g., implementirali smo test program WEB – USZ koji omogućuje našim korisnicima praćenje; stanje pričuve svoje zgrade, karticu vlastitog prostora, koliko je suvlasnik uplatio do sada, koliko duguje, specifikacije troškova, pregled fakturiranih poslova, program održavanja zgrade. Uz navedeno tijekom 2024.g. navedeni program bit će kompletno integriran s računovodstvom i u realnom vremenu moći će se pratiti sve financijske promjene, po pojedinom ž.r. stambene zgrade. Pojedini ž.r. stambene zgrade moći će pregledavati samo suvlasnici zgrade, koji su vlasnici stana ili poslovnog prostora u navedenoj zgradi.

S obzirom na kontinuitet izgradnje stambenih zgrada na području grada Rovinja-Rovigno i razgovora s potencijalnim klijentima na terenu, očekujemo u toku 2024. godine potpisivanje 8 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 2024. 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 2024. godine ne planiramo zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2023.	Broj zaposlenih 2024. plan
SSS	**1**	**1**
VŠS	**1**	**1**
VSS	**2**	**2**
Ukupno	**4**	**4**

2. SMJERNICE – REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2024. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2024. godinu su:

- prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno, planirani prihodi u visini od 164.000,00 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 8.400,00 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 11.000,00
- prodaja različitih konzalting usluga - planirani prihodi u visini od 29.000,00 EUR,
- prihodi – transfer sredstava grada za pokrivanje troškova rekonstrukcije i održavanja objekata u vlasništvu Grada – planirana sredstva u visini od 31.000,00 EUR,
- prihodi po cjeniku 6.200,00 EUR
- prihodi od ostalih usluga i kamata 7.100,00 EUR.

3. PROGRAM RADA ZA 2024. 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

Tijekom 2023.g. investirali smo i implementirali u naše poslovanje aplikaciju WEB USZ, kojom suvlasnici zgrada kojima upravljamo dobivaju uvid u upravljanje stambenom zgradom; stanje pričuve svoje zgrade, kartica vlastitog prostora - koliko sam uplatio do sada, koliko dugujem, specifikacije troškova, pregled fakturiranih poslova. Našim ćemo korisnicima tijekom 2024.g. navedenim programom održavanja zgrade nuditi i nove usluge; mogućnost oglašavanja putem Oglasne ploče te mogućnost plaćanja računa. Upravitelji i ovlašteni predstavnici zgrade od sada na Oglasnoj ploči, koja se nalazi unutar aplikacije, moći će objaviti određene informacije ili vijesti i pritom primjerice priložiti i dokument, čime će se postići kvalitetnija informiranost suvlasnika zgrade.

Istovremeno, suvlasnici koji su preuzeli aplikaciju WEB USZ, uz pregled statusa računa, odnosno informacije jesu li plaćeni ili ne, svoje račune mogu i podmiriti. Sama aplikacija WEB USZ je usklađena s pravilima koje nalaže Hrvatska udruga banaka, te je omogućeno suvlasnicima zgrada da svoje račune plate s pomoću očitanja 2D barkoda.

Uz najnovije usluge, WEB USZ aplikacija nudit će brojne druge mogućnosti kojima će se osiguravati detaljan uvid u poslovanje zgrade:

- mogućnost prijave kvara te uvid u status njegovog rješavanja,
- mogućnost uvida u različite stupnjeve detalja, ovisno o prijavi (pristupa li aplikaciji WEB izvješća suvlasnik, ovlašteni predstavnik ili upravitelj),
- GIS vizualizaciju lokacije stambene zgrade,
- pristup s udaljene lokacije,
- pokretanje aplikacije s pametnih telefona pri čemu je referenti mogu koristiti i na terenu,
- bogat izvještajni sustav s grafičkim izvješćima,
- brojač korištenja funkcionalnosti programa,

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. će u 2024. godini dostaviti predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima cca.3.100 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 2024. godine na osnovu očekivanog povećanja broja zgrada pod upravom, proknjižiti više od 76.000 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada i izdati cca 38.000 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 2024. godine planiramo da se popne na broj od 8.750. 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 2024. godini

očekujemo s obzirom na trendove povećanja štetnih događaja da će naše poduzeće u ime oštećenih zgrada prijaviti cca. 80 šteta.

U svim stambenim zgradama kojima upravljamo tijekom 2024. 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 2024. godine obavljati sve poslove hitne naravi, kao i sve poslove koji proizlaze na 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 2024. godine, posebna pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala, s dimnjačarskom službom.

S obzirom na 2023. godinu, tijekom 2024. godine planiramo povećati prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 2.000,00 EUR ili ugovoriti novih 1.400 m2, odnosno 8 novih zgrada.

UPRAVLJANJE	POVRŠINA U m2 2023.	POVRŠINA U m2 2023.	PLAN POVRŠINA U m2 2024.
Ugovorno upravljanje	175.380	177.180	179.764
Prinudno upravljanje	584	584	584
Ukupno	175.964	177.764	180.348

3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Za 2024.g. pripremili smo dosta izazovan i objektivno hrabar plan, gdje smo predvidjeli izvršenje obima poslova na izvanrednom održavanju stambenih zgrada u iznosu od 749.370,30 EUR. Navedeni iznos odražava povećanje obima posla za 30% s obzirom na prethodnu godinu, a rezultat je pripreme između ostalog na realizaciji posla sanacije fasade tri velike stambene zgrade i jedne manje. Ovakvo planirano povećanje obima posla, rezultat je širenja kruga partnera u kreditiranju izvanrednog održavanja stambenih zgrada. Trenutno surađujemo s tri poslovne banke s kojima su naše zgrade sklopile ugovor o dugoročnom kreditiranju.

Prihode od konzalting usluga za 2024. godinu, planiramo kao svake godine od rekonstrukcija stambenih zgrada u starogradskoj jezgri 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 navedenog programa i programa sanacije zgrada u novom dijelu grada za 2024. g. procijenjen je na iznos od 749.370,30 EUR, a odnosi se na 12 stambenih zgrada, od čega udio Grada iznosi 50.153,76,89 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.

Sukladno poslovnim aktivnosti u toku 2023.g., nastavljamo s konzalting uslugom i tijekom 2024.g., vezane uz energetsko certificiranje zgrada. Tako svojim klijentima nudimo mogućnost energetskih pregleda zgrada, prije projektiranja sanacija fasada i krovova, što omogućuje da se spomenuta sanacija odradi u onim okvirima, koje kasnije suvlasnicima omogućuje dobivanje raznoraznih poticaja i bolje kreditne uvjete za poticanje energetske učinkovitosti. Očekujemo da će se tijekom prve polovice 2024.g. raspisati natječaj za energetsku obnovu stambenih zgrada od strane Ministarstva prostornog planiranja, graditeljstva i državne imovine. Takve su najave bile od samih predstavnika ministarstva tijekom 2023.g. Dvije stambene zgrade kojima upravljamo, imaju kompletno pripremljenu projektno tehničku dokumentaciju za apliciranje na spomenuti natječaj. Dio konzalting prihoda realizirat ćemo i na osnovu javnog poziva, za sufinanciranje video nadzora ulaza u objekt višestambene zgrade, koje raspisuje Grad Rovinj-Rovigno u zadnjih 5 godina.

Krajem rujna 2023.g. dobili smo potvrdu o pravomoćnosti Rješenja građevinske dozvole, za gradnju zgrade poslovne namjene 2b. skupine, radi gradnje depo-hale, sve sukladno potpisanom sporazumu s Gradom Rovinj-Rovigno tijekom 2022.g. 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. Ishođenjem građevinske dozvole u 2023.g. stvorili su se uvjeti za gradnju objekta depo-hale, koja će riješiti problematiku skladištenja velikog broja administrativne dokumentacije, kako Grada tako i svih ustanova u vlasništvu Grada. U toku 2024.g. pripremit ćemo sporazum o dugoročnom korištenju kapaciteta depo-hale, s budućim korisnicima Gradom Rovinjem-Rovigno i svim ustanova u vlasništvu Grada. Sporazum će biti preduvjet za raspisivanje pozivnog natječaja prema financijskim institucijama za kreditiranje investicije. U toku pripreme sporazuma, osvježit ćemo prethodno izrađen troškovnik, svih planiranih troškova za realizaciju gradnje depo-hale i njeno funkcioniranje, koji smo izradili u 2022.g., jer su se troškovi realizacije granje u ove dvije godine promijenili.

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 2024. 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 2024.g. svi poslovni prostori su pokriveni ugovorima a prvi koji istječe je krajem 2024.g.

4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2024. GODINU

Na temelju svega navedenog u 2024. godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	288.000,00 EUR
UKUPNI RASHODI	u visini od	282.561,00 EUR
DOBIT	u visini od	5.439,00 EUR

4.1 Planirani prihodi

Ukupno planirani prihodi za RUBINI d.o.o. u 2024. godini iznose 288.000,00 EUR, te u odnosu na procjenu ostvarenja u 2023. godini od 277.001,00 EUR očekujemo povećanje prihoda od 2 %. U 2024. 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.10.

Prihodi za usluge redovnog upravljanja planiraju se u iznosu od 164.00,00 EUR, na temelju cijene za redovno upravljanje po m2, što je povećanje za 1 % s obzirom na procjenu ostvarenja u 2023. godini. U 2024. godini planira se povećanje broja kvadrata pod našom upravom u iznosu od cca 1.400,00 m2, gdje ćemo na temelju 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 01-12/2023. PROCJENA OSTVARENJA U EUR	PLAN 2023. U EUR	PLAN 2024. U EUR	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA PLANA 2024. U EUR	INDEKS PLAN 2024./PLAN 2023. U EUR	INDEKS PLAN 2024./PROCJENA OSTVARENJA 2023. U EUR
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	162,174	149,977	164,000	56,94	109	101
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	1,250	1,062	1,300	0,45	122	104
IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA	1,150	1,327	1,200	0,42	91	104
PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTJEVE ZA NUŽNE OKUĆNICE	470	398	500	0,17	126	106
PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA	2,575	2,522	2,600	0,90	103	101
PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSKIH USLUGA	27,716	29,199	29,000	10,07	99	105
PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA ZGRADA	226	398	400	0,14	100	177
PRIHODI PO CJENIKU	6,024	6,105	6,200	2,15	102	103
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	183	796	200	0,08	25	109
PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA	680	929	900	0,31	97	132
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA	7,650	9,954	8,100	2,81	81	105
ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KAPITALNOG PRENOSA GRAD ZA PODUZETNIČKI INKUBATOR-COWORKING	7,200	7,300	7,200	2,5	99	100
DOTACIJA – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA UREĐENJA I ODRŽAVANJA OBJEKTA U VLASNIŠTVU GRADA	30,500	29,199	31,000	10,76	106	102
PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA FUNKCIONIRANJE COWORKING-a	8,640	6,636	8,400	2,92	126	97
PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA+COWORKING-a	10,450	9,291	11,000	3,82	118	105
PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA	15,475	17,254	16,000	5,56	93	103
UKUPNO PRIHODI	**282,363**	**272,347**	**288,000**	**100**	**106**	**102**

Prihodi od inženjerskih i konzultantskih usluga planiraju se u visini od 29.000,00 EUR. To su poslovi koji prelaze okvir redovnog upravljanja, tj. nisu dio osnovnog Ugovora o upravljanju stambenim zgradama, te se na temelju 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 31.000,00 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 16.000,00 EUR. Cijeli iznos prolazna je stavka za poslovanje RUBINI d.o.o.-a.

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od 8.100,00 EUR i približno su slični procjeni ostvarenja u 2023. 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 6.200,00 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 11.00,00 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 8.400,00 EUR

Prihodi za materijalne troškove zgrada, planiraju se u iznosu od 2.600,00 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 200,00 EUR.

Odgođeni prihodi od državnih potpora ili potpora lokalne samouprave za 2024. godinu planiramo u visini od 7.200,00 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 na temelju 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.10, ukupno planiramo u iznosu od 4.300,00 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 2024. godinu iznose 282.561,00 EUR, što s obzirom na očekivano u 2023. godini u iznosu od 277.001,00 EUR povećanje je rashoda od 2 %. Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije, što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2024. godini, predočeni su u tabelarnom obliku na str.12 i 13. Plan rashoda za 2024. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2023. godinu i planiranih aktivnosti u 2024. godini

RASHODI	UKUPNO 01-12/2023 PROCJENA OSTVARENJA U EUR	PLAN 2023. U EUR	PLAN 2024. U EUR	POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2024 U EUR	INDEKS PLAN 2024./ PLAN 2023. U EUR	INDEKS PLAN 2024./ PROCJENA OSTVARENJA 2023. U EUR
MATERIJALNI TROŠKOVI	**15,630**	**17,121**	**16,100**	**5,70**	**94**	**103**
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	4,620	5.176	4,900	1,73	95	106
UREDSKI MATERIJAL	2,530	3.716	2,600	0,92	70	102
TROŠKOVI SITNOG INVENTARA	1,150	2.654	1,100	0,38	41	95
LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA,VODA	7,330	5.574	7,500	2,65	135	102
TROŠKOVI USLUGA	**53,768**	**54,615**	**55,880**	**19,77**	**102**	**104**
HPT- USLUGE POŠTARINA	3,348	1.593	3,950	1,40	248	118
TELEFON, MOBITELI, INTERNET	3,928	5.043	4,100	1,45	81	104
BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE	15,186	17.918	15,300	5,41	85	101
KNJIGOVODSTVENE USLUGE	6,694	6.371	6,700	2,37	105	100
TROŠKOVI REVIZIJE	3,981	4.247	4,300	1,52	101	108
ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a	8,130	7.698	8,500	3,01	110	105
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA	2,980	2.654	3,200	1,13	120	107
USLUGE STUDENT SERVISA	935	1.991	800	0,28	40	86

USLUGE VOĐENJA COWORKINGA	8,063	6,636	8,500	3,00	128	105
KOMUNALNE USLUGE	523	465	520	0,18	112	100
INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	**54,300**	**46,453**	**55,000**	**19,46**	**118**	**101**
USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA	54,300	46,453	55,000	19,46	118	101
TROŠKOVI OSOBLJA	**101,874**	**90,915**	**103,200**	**36,52**	**113**	**101**
NETTO PLAĆE	64,281	58.398	65,300	23,11	112	101
DOPRINOS IZ PLAĆE I POREZ	21,341	17.254	21,500	7,61	125	101
DOPRINOS NA PLAĆE	15,372	14.334	15,500	5,48	108	101
TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE	880	929	900	0,32	97	102
AMORTIZACIJA	**7,655**	**7,963**	**8,000**	**2,83**	**100**	**105**
AMORTIZACIJA	7,655	7,963	8,000	2,83	100	105
OSTALI TROŠKOVI	**40,538**	**42,339**	**41,191**	**14,58**	**97**	**102**
DNEVNICE I PUTNI TROŠKOVI	2,184	2.124	2,200	0,78	103	101
TROŠKOVI AUTA	4,620	3.451	4,700	1,66	136	102
BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET	2,760	3.318	2,900	1,03	87	105
NAEURADE NADZORNOM ODBORU	426	398	430	0,15	107	101
TROŠKOVI REPREZENTACIJE	1,680	1.725	1,700	0,60	99	101
TROŠKOVI RADA PO UGOVORU + AUTORSKO DIJ.	4,630	3.716	4,500	1,59	121	97
REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIĆNICE, POMOĆ ZAPOSLENIMA	3,640	4.778	3,600	1,27	75	99
TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA	4,120	4.513	4,200	1,48	93	102
DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE	428	531	430	0,15	81	101
TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA	15,475	17.254	16,000	5,66	93	103
POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO	575	531	531	0,18	100	92
OSTALI POSLOVNI RASHODI	**2,715**	**4,114**	**2,950**	**1,04**	**71**	**109**
TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI	1,360	1.725	1,500	0,28	86	110

SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA	673	1.858	800	0,09	43	119
USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA	250	265	250	0,14	94	100
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	432	265	400	0,10	151	93
FINANCIJSKI RASHODI	**521**	**796**	**250**	**0,09**	**31**	**48**
KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE	521	796	250	0,09	31	48
UKUPNO RASHODI	**277,001**	**264,317**	**282,561**	**100**	**107**	**102**

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 16.100,00 EUR i veći su za 470,00 EUR u odnosu na očekivano u 2023.

Rashodi za troškove usluga planiramo u visini od 55.880,00 EUR i s obzirom na očekivano u 2023. godini u iznosu od 53.768.00 EUR bilježimo rast od 4 %. 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 8.500,00 EUR, što čini 3,01 % ukupnih troškova. Troškovi telefona, mobitela, interneta, poštanskih usluga, planiraju se u iznosu od 4.100,00 EUR (1.45 % od ukupnih troškova) i manji su od 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 2023. godinu.

Rashodi za troškove investicijskog održavanja planiramo u visini od 55.000,00 što je s obzirom na planirano u 2023. godini povećanje za 18 %.

Rashodi za troškove osoblja (plaće, porezi, doprinosi, troškovi prijevoza na posao) planiraju se u visini od 103.200,00 EUR (36,52 % u strukturi ukupnih rashoda) i veće su za 1 % u odnosu na očekivano iz 2023.godine.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 8.000,00 EUR.

Ostali troškovi planirani su u visini od 41.191,00 EUR što je za 2 % više s obzirom na očekivano u 2023. godini. U nabrojanim ostalim troškovima prikazanim u tabeli na str. 13, nema većih razlika između planiranog i planiranog ostvarenja za 2023.godinu.

Ostali poslovni rashodi planiraju se u visini od 2.950,00 EUR i nešto su veći od očekivanih za 2023.godinu.

Financijski rashodi, kamate za pozajmice radi korištenja dopuštenog minusa, a sve radi međufinanciranja stambenih zgrada u poslovnoj godini, planiramo u visini od 250,00 EUR i manji su s obzirom na očekivano za 2023.godinu.

4.3. Planirana dobit

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 5.439,00 EUR.

Planirana dobit

UKUPNO	UKUPNO 01-12/2023. PROCJENA OSTVARENJA	PLAN 2023.	PLAN 2024.	INDEKS PLAN 2024./PLAN 2023.	INDEKS PLAN 2024./PROCJENA OSTVARENJA 2023.
PRIHODI	282.363	272.347	288.000	106	102
RASHODI	277.001	264.317	282.561	107	102
RAZLIKA	5.362	8.030	5.439	68	101

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

Broj: I- 25 /2023.
Rovinj-Rovigno, 29.studenog.2023.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj-Rovigno, na sjednici održanoj 29. studenoga 2023. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2024. godinu.

Predsjednica Nadzornog odbora
Iva Matić mag.oec.