**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 2025. godinu

Rovinj-Rovigno, listopad 2024. 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 2025.g……..…... 5

3.PROGRAM RADA ZA 2025.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 2025.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 2025.g. .....…..... 15

## UVOD

Plan poslovanja Trgovačkog društva RUBINI d.o.o. za 2025. godinu razrađen je na temelju procjene poslovanja za 2024. 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 2025. godini je nastavak uspješnosti u svim djelatnostima. Kvalitetna analiza poslovanja s ocjenom efikasnosti poslovanja u 2024. godini, daje odgovor na pitanje što je opredjeljenje Društva i koji su ciljevi poslovanja.

U proteklim godinama 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 u 2024. g., došli smo na razinu prihoda gdje je preko 85 % prihoda firme, realizirano baš iz tog područja pružanja usluga suvlasnicima stambenih zgrada.

Tijekom ove poslovne 2024.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 2025. 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.

Osim natječaja za sufinanciranja obnove pročelja i krovova a na tragu prijedloga proračuna grada Rovinja-Rovigno za 2025. 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 četiri godine.

Svake godine imamo sve veći broj novi stambenih zgrada na području grada Rovinja-Rovigno i samim time povećani broj zahtjeva za našom uslugom. S obzirom na broj novih potpisanih ugovora u 2024.godini, u toku 2025. godine planiramo 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 2025. 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 pet zaposlenika u stalnom radnom odnosu: suradnik sa zadatkom za obavljanje tehničke pripreme dokumentacije za stambene zgrade, potom suradnice koje vode 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 2025. godine ne planiramo zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

| Stručna sprema | Broj zaposlenih 2024. | Broj zaposlenih 2025. plan |
|---|---|---|
| **SSS** | **1** | **1** |
| **VŠS** | **1** | **1** |
| **VSS** | **3** | **3** |
| **Ukupno** | **5** | **5** |

## 2. SMJERNICE – REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2025. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2025. godinu su:

- prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno, planirani prihodi u visini od 176.000,00 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 8.000,00 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 12.000,00
- prodaja različitih konzalting usluga - planirani prihodi u visini od 40.000,00 EUR,
- prihodi – transfer sredstava grada za pokrivanje troškova rekonstrukcije i održavanja objekata u vlasništvu Grada – planirana sredstva u visini od 40.000,00 EUR,
- prihodi po cjeniku 7.500,00 EUR
- prihodi od ostalih usluga i kamata 16.200,00 EUR.

## 3. PROGRAM RADA ZA 2025. 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 okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. će u 2025. godini dostaviti predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima cca.3.200 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 2025. godine na osnovu očekivanog povećanja broja zgrada pod upravom, proknjižiti više od 80.000 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada i izdati cca 40.000 uplatnica odnosno faktura za uplatu pričuve. Kod svake isplate sa žiro računa zgrade kontaktirat će se predstavnik suvlasnika, koji je dužan pregledati i ovjeriti račun za sve radove koji su se obavili na zgradi. Broj potvrđenih faktura tijekom 2025. godine planiramo da se popne na broj od 9.200. U poslove koji su dio redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi s osiguranjem, tj. ugovaranje osiguranja zgrada, te prijave štetnih događaja i naplata potraživanja zgrada po štetnim događajima od osiguravajućih kuća. U 2025. godini očekujemo s obzirom na trendove povećanja štetnih događaja da će naše poduzeće u ime oštećenih zgrada prijaviti cca. 85 šteta.

U svim stambenim zgradama kojima upravljamo tijekom 2025. 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 2025. godine obavljati sve poslove hitne naravi, kao i sve poslove koji proizlaze na temelju 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 2025. godine, posebna pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala, s dimnjačarskom službom.

S obzirom na 2024. godinu, tijekom 2025. godine planiramo povećati prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 2.000,00 EUR ili ugovoriti novih 2.600 m2, odnosno 7 novih zgrada.

| UPRAVLJANJE | POVRŠINA U m2 2023. | POVRŠINA U m2 2024. | PLAN POVRŠINA U m2 2025. |
|---|---|---|---|
| **Ugovorno upravljanje** | 177.180 | 178.780 | 181.380 |
| **Prinudno upravljanje** | 584 | 584 | 584 |
| **Ukupno** | 177.764 | 179.364 | 181.964 |

### 3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Dio prihoda od konzalting usluga za 2025. 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 2025. godinu procijenjena je na iznos od 878.263,79 EUR, a odnosi se na 12 stambenih zgrada, od čega udio Grada iznosi 54.124,51 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 programu iz 2024. godine i u 2025. 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. Sukladno poslovnim aktivnosti u toku 2024.g., nastavljamo s konzalting uslugom i tijekom 2025.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 2025.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 2024.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 grada Rovinj-Rovigno za sufinanciranje video nadzora ulaza u objekt višestambene zgrade.

Krajem rujna 2024.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. Ishođenjem građevinske dozvole u 2024.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.

pripremili smo sporazum o dugoročnom korištenju kapaciteta depo-hale, s budućim korisnicima Gradom Rovinjem-Rovigno i svim ustanova u vlasništvu Grada i očekujemo potpisivanje istoga početkom 2025.g. Sporazum je preduvjet za raspisivanje pozivnog natječaja tijekom 2025.g. prema financijskim institucijama za kreditiranje investicije.

### 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 2025. godine na terasi inkubatora i coworking-a, održavat će se izložbe i razmjene iskustva vezana uz digitalni nomadizam i rad u coworking prostorima. U studenom 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. Krajem 2025. 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.

## 4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2025. GODINU

Na temelju svega navedenog u 2025. godini planiraju se :

| | | |
|---|---|---|
| UKUPNI PRIHODI | u visini od | 323.000,00 EUR |
| UKUPNI RASHODI | u visini od | 321.520,00 EUR |
| DOBIT | u visini od | 1.480,00 EUR |

### 4.1 Planirani prihodi

Ukupno planirani prihodi za RUBINI d.o.o. u 2025. godini iznose 323.000,00 EUR, te u odnosu na procjenu ostvarenja u 2024. godini od 318.550,00 EUR očekujemo povećanje prihoda od 1,4 %. U 2025. 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 22 godina, isto je vidljivo u tabeli planirani prihodi na str.9.

**Prihodi za usluge redovnog upravljanja** planiraju se u iznosu od 176.00,00 EUR, na temelju cijene za redovno upravljanje po m2, što je povećanje za 1 % s obzirom na procjenu ostvarenja u 2024. godini. U 2025. godini planira se povećanje broja kvadrata pod našom upravom u iznosu od cca 2.600,00 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 01-12/2024. PROCJENA OSTVARENJA U EUR | PLAN 2024. U EUR | PLAN 2025. U EUR | POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA OČEKIVANOG U 2024. U EUR | INDEKS PLAN 2025./PLAN 2024. U EUR | INDEKS PLAN 2025./PROCJENA OSTVARENJA 2024. U EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA | 174,000 | 164,000 | 176,000 | 55,25 | 107 | 101 |
| PRIHODI OD PRIPREME OVRHA | 1,200 | 1,300 | 1,600 | 0,50 | 123 | 133 |
| IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA | 1,450 | 1,200 | 1,400 | 0,44 | 117 | 96 |
| PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTJEVE ZA NUŽNE OKUĆNICE | 300 | 500 | 400 | 0,13 | 80 | 133 |
| PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA | 2,550 | 2,600 | 2,700 | 0,85 | 104 | 106 |
| PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSKIH USLUGA | 38,500 | 29,000 | 40,000 | 12,56 | 138 | 104 |
| PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA ZGRADA | 450 | 400 | 500 | 0,16 | 125 | 111 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PRIHODI PO CJENIKU | 7,300 | 6,200 | 7,500 | 2,35 | 121 | 103 |
| PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA | 150 | 200 | 100 | 0,03 | 50 | 67 |
| PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA | 950 | 900 | 1,000 | 0,31 | 111 | 105 |
| PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA | 8,300 | 8,100 | 8,500 | 2,67 | 105 | 102 |
| ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KAPITALNOG PRENOSA GRAD ZA PODUZETNIČKI INKUBATOR-COWORKING | 6,700 | 7,200 | 6,800 | 2,13 | 94 | 101 |
| DOTACIJA – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA UREĐENJA I ODRŽAVANJA OBJEKTA U VLASNIŠTVU GRADA | 40,500 | 31,000 | 40,000 | 12,56 | 129 | 99 |
| PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA FUNKCIONIRANJE COWORKING-a | 8,200 | 8,400 | 8,000 | 2,51 | 95 | 98 |
| PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA+COWORKING-a | 11,800 | 11,000 | 12,000 | 3,77 | 109 | 102 |
| PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA | 16,200 | 16,000 | 16,500 | 5,18 | 103 | 102 |
| **UKUPNO PRIHODI** | **318,550** | **288,000** | **323,000** | **100** | **112** | **101** |

**Prihodi od inženjerskih i konzultantskih usluga** planiraju se u visini od 40.000,00 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 40.000,00 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 16.500,00 EUR. Cijeli iznos prolazna je stavka za poslovanje RUBINI d.o.o.-a.

**Prihodi od uspostave zgrada u ZK** planiraju se u visini od 8.500,00 EUR i približno su slični procjeni ostvarenja u 2024. 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 7.500,00 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 12.00,00 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 8.000,00 EUR

**Prihodi za materijalne troškove** zgrada, planiraju se u iznosu od 2.700,00 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 100,00 EUR.

**Odgođeni prihodi od državnih potpora ili potpora lokalne samouprave** za 2025. godinu planiramo u visini od 6.700,00 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 4.900,00 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 2025. godinu iznose 321.520,00 EUR, što s obzirom na očekivano u 2024. godini u iznosu od 316.398,00 EUR povećanje je rashoda od 2 %. Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije, što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2025. godini, predočeni su u tabelarnom obliku na str.12 i 13. Plan rashoda za 2025. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2024. godinu i planiranih aktivnosti u 2025. godini.

| RASHODI | UKUPNO 01-12/2024 PROCJENA OSTVARENJA U EUR | PLAN 2024. U EUR | PLAN 2025. U EUR | POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2025 U EUR | INDEKS PLAN 2025./ PLAN 2024. U EUR | INDEKS PLAN 2025./ PROCJENA OSTVARENJA 2024. U EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **MATERIJALNI TROŠKOVI** | **16,300** | **16,100** | **16,300** | **5,07** | **101** | **100** |
| MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE | 5,100 | 4,900 | 5,100 | 1,58 | 104 | 100 |
| UREDSKI MATERIJAL | 2,600 | 2,600 | 2,600 | 0,81 | 100 | 100 |
| TROŠKOVI SITNOG INVENTARA | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 0,34 | 100 | 100 |
| LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA,VODA | 7,500 | 7,500 | 7,500 | 2,33 | 100 | 100 |
| **TROŠKOVI USLUGA** | **60,670** | **55,880** | **62,120** | **19,32** | **102** | **102** |
| HPT- USLUGE POŠTARINA | 4,250 | 3,950 | 4,300 | 1,34 | 101 | 101 |
| TELEFON, MOBITELI, INTERNET | 4,850 | 4,100 | 5,000 | 1,56 | 103 | 103 |
| BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE | 15,650 | 15,300 | 16,000 | 4,98 | 102 | 102 |
| KNJIGOVODSTVENE USLUGE | 7,300 | 6,700 | 7,800 | 2,43 | 107 | 107 |
| TROŠKOVI REVIZIJE | 4,800 | 4,300 | 4,800 | 1,49 | 100 | 100 |
| ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a | 9,800 | 8,500 | 10,000 | 3,11 | 118 | 102 |
| USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA | 3,800 | 3,200 | 4,000 | 1,24 | 125 | 105 |
| USLUGE STUDENT SERVISA | 1200 | 800 | 1200 | 0,37 | 150 | 100 |
| USLUGE VOĐENJA COWORKINGA | 8,500 | 8,500 | 8,500 | 2,64 | 100 | 100 |
| KOMUNALNE USLUGE | 520 | 520 | 520 | 0,16 | 100 | 100 |
| **INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE** | **50,000** | **55,000** | **51,000** | **15,86** | **100** | **102** |
| USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA | 50,000 | 55,000 | 51,000 | 15,86 | 100 | 102 |
| **TROŠKOVI OSOBLJA** | **132,328** | **103,200** | **136,000** | **42,30** | **127** | **103** |
| NETTO PLAĆE | 81,084 | 65,300 | 83,000 | 25,81 | 127 | 102 |
| DOPRINOS IZ PLAĆE I POREZ | 30,184 | 21,500 | 31,000 | 9,64 | 144 | 103 |
| DOPRINOS NA PLAĆE | 18,360 | 15,500 | 19,000 | 5,91 | 122 | 104 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE | 2,700 | 900 | 3,000 | 0,93 | 333 | 111 |
| NAKNADA ZA PREHRANU | 6000 | 4,000 | 6,000 | 1,86 | 150 | 100 |
| **AMORTIZACIJA** | **8,500** | **8,000** | **8,500** | **2,64** | **106** | **100** |
| AMORTIZACIJA | 8,500 | 8,000 | 8,500 | 2,64 | 106 | 100 |
| **OSTALI TROŠKOVI** | **45,600** | **41,191** | **44,850** | **13,94** | **109** | **98** |
| DNEVNICE I PUTNI TROŠKOVI | 2,100 | 2,200 | 2,000 | 0,62 | 91 | 95 |
| TROŠKOVI AUTA | 4,900 | 4,700 | 4,500 | 1,39 | 96 | 92 |
| BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET | 3,100 | 2,900 | 3,000 | 0,93 | 104 | 97 |
| NAEURADE NADZORNOM ODBORU | 450 | 430 | 450 | 0,14 | 105 | 100 |
| TROŠKOVI REPREZENTACIJE | 1,650 | 1,700 | 1,600 | 0,50 | 94 | 97 |
| TROŠKOVI RADA PO UGOVORU + AUTORSKO DIJ. | 3,600 | 4,500 | 3,500 | 1,09 | 78 | 97 |
| REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIĆNICE, POMOĆ ZAPOSLENIMA | 7,800 | 3,600 | 7,800 | 2,42 | 217 | 100 |
| TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA | 4,500 | 4,200 | 4,500 | 1,40 | 107 | 100 |
| DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE | 450 | 430 | 450 | 0,14 | 104 | 100 |
| TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA | 16,500 | 16,000 | 16,500 | 5,13 | 103 | 100 |
| POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO | 550 | 531 | 550 | 0,17 | 103 | 100 |
| **OSTALI POSLOVNI RASHODI** | **2,650** | **2,950** | **2,400** | **0,75** | **81** | **91** |
| TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI | 1,450 | 1,500 | 1,200 | 0,37 | 80 | 83 |
| SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA | 700 | 800 | 700 | 0,22 | 88 | 100 |
| USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA | 150 | 250 | 150 | 0,05 | 60 | 100 |
| OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA | 350 | 400 | 350 | 0,11 | 88 | 100 |
| **FINANCIJSKI RASHODI** | **350** | **250** | 350 | **0,11** | **140** | **100** |
| KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE | 350 | 250 | 350 | 0,11 | 140 | 100 |
| **UKUPNO RASHODI** | **316,398** | **282,561** | **321,520** | **100** | **114** | **101** |

**Rashodi za materijalne troškove** planiraju se u iznosu od 16.300,00 EUR i jednaki su u odnosu na očekivano u 2024.

**Rashodi za troškove usluga** planiramo u visini od 62.120,00 EUR i s obzirom na očekivano u 2024. godini u iznosu od 60.670.00 EUR bilježimo rast od 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, te spajanje knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga. 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 troškove u iznosu od 10.000,00 EUR, što čini 3,11 % ukupnih troškova. Troškovi telefona, mobitela, interneta, poštanskih usluga, planiraju se u iznosu od 5.000,00 EUR (1.55 % od ukupnih troškova) i veći 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 2024. godinu.

**Rashodi za troškove investicijskog održavanja** planiramo u visini od 51.000,00 EUR što odgovara planiranom iznosu u 2024. godini.

**Rashodi za troškove osoblja (plaće, porezi, doprinosi, troškovi prijevoza na posao)** planiraju se u visini od 136.000,00 EUR (42,29 % u strukturi ukupnih rashoda) i veće su za 3 % u odnosu na očekivano iz 2024.godine.

**Troškovi amortizacije** planiraju se u iznosu od 8.500,00 EUR.

**Ostali troškovi** planirani su u visini od 44.850,00 EUR što je za 1,65 % manje s obzirom na očekivano u 2024. godini. U nabrojanim ostalim troškovima prikazanim u tabeli na str. 13, nema većih razlika između planiranog i planiranog ostvarenja za 2024.godinu.

**Ostali poslovni rashodi** planiraju se u visini od 2.400,00 EUR i nešto su manji od očekivanih za 2024.godinu.

**Financijski rashodi,** kamate za pozajmice radi korištenja dopuštenog minusa, a sve radi međufinanciranja stambenih zgrada u poslovnoj godini, planiramo u visini od 350,00 EUR i isti su s obzirom na očekivano za 2024.godinu.

### 4.3. Planirana dobit

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 1.480,00 EUR.

**Planirana dobit**

| UKUPNO | UKUPNO 01-12/2024. PROCJENA OSTVARENJA | PLAN 2024. | PLAN 2025. | INDEKS PLAN 2025./PLAN 2024. | INDEKS PLAN 2025./PROCJENA OSTVARENJA 2024. |
|---|---|---|---|---|---|
| PRIHODI | 318.550 | 288.000 | 323.000 | 106 | 102 |
| RASHODI | 316.398 | 282.561 | 321.520 | 107 | 102 |
| RAZLIKA | 2.152 | 5.439 | 1.480 | 68 | 101 |

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

Broj: I- 18 /2024.
Rovinj-Rovigno, 08.studenog.2024.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj-Rovigno, na sjednici održanoj 08. studenoga 2024. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2025. godinu.

Predsjednica Nadzornog odbora
Iva Matić mag.oec.