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

PROGRAM RADA I PLAN POSLOVANJA ZA 2026. GODINU

RUBINI d.o.o. Rovinj-Rovigno

Naziv društva: RUBINI d.o.o. za obavljanje stambene i komunalne djelatnosti, poslovne i tehničke usluge, turizam, export-import
Sjedište: Obala A. Rismondo 18, Rovinj-Rovigno
OIB: 34738784527
Predsjednik uprave: Mauricio Božić, mag.ing.aedif.
Datum izrade: Listopad 2025.
Verzija: Plan poslovanja za 2026. godinu
Status dokumenta: Prijedlog za usvajanje Gradskom vijeću Grada Rovinja-Rovigno

SADRŽAJ

Poglavlje	Naslov	Str.
UVOD		3
1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU		4
1.1.	Opis djelatnosti	4
1.2.	Organizacijska struktura	5
1.3.	Zaposlenici	5
2. SMJERNICE REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA		6
3. PROGRAM RADA ZA 2026. GODINU		6
3.1.	Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama	7
3.2.	Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga	8
3.3.	Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga	9
4. PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2026. GODINU		10
4.1.	Planirani prihodi	10
4.2.	Planirani rashodi	13
4.3.	Planirana dobit	18
5. ZAKLJUČAK		19
6. PROGRAM OBNOVE FASADA I /ILI KROVIŠTA ZA 2026.g.		20

UVOD

Plan poslovanja trgovačkog društva RUBINI d.o.o**.** za 2026. godinu izrađen je na temelju analize poslovanja u 2025. godini, procjene tržišnih okolnosti i novih zakonskih obveza koje proizlaze iz Zakona o upravljanju i održavanju višestambenih i poslovnih zgrada, koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025. godine. Ovaj zakon donosi niz novina koje bitno mijenjaju način upravljanja i administrativnog vođenja stambenih i poslovnih zgrada, te utječu na opseg poslova i odgovornosti upravitelja. RUBINI d.o.o. Rovinj-Rovigno posluje na temelju godišnjeg programa rada i zaključaka Gradskog vijeća i Gradonačelnika Grada Rovinja-Rovigno. Tijekom proteklih godina Društvo je ostvarilo stabilan i održiv rast, s naglaskom na kvalitetu usluge, transparentnost u poslovanju i profesionalni pristup u upravljanju zajedničkom imovinom suvlasnika zgrada

Cilj poslovanja u 2026. godini jest nastaviti uspješan rast i razvoj društva kroz:

- daljnje jačanje osnovne djelatnosti upravljanja zgradama,
- modernizaciju administrativnih i tehničkih procesa,
- prilagodbu novim zakonskim zahtjevima,
- povećanje obuhvata poslovanja kroz nove ugovore o upravljanju,
- jačanje odnosa s suvlasnicima stambenih zgrada.
- razvoj digitalnih rješenja i e-servisa za suvlasnike,
- i jačanje suradnje s Gradom Rovinj-Rovigno u realizaciji projekata javnog interesa,

Poseban naglasak u 2026. godini bit će stavljen na digitalnu transformaciju procesa upravljanja zgradama — uvođenje elektroničkih izvješća, automatiziranih podsjetnika o obavezama suvlasnika, kao i daljnje povezivanje s gradskim sustavima e-uprave. U 2026. godini, s obzirom na stupanje novog zakona na snagu, planira se rast prihoda u djelatnosti upravljanja zgradama od 8%, što će pratiti i proporcionalni rast rashoda.
Očekivani povećani obim poslova proizlazi iz činjenice da će Društvo tijekom 2026. godine morati:

- sklopiti nove ugovore o upravljanju sa svim zgradama pod postojećom upravom,
- pripremiti i potpisati međuvlasničke ugovore u skladu s novim zakonom,
- registrirati pravne osobe suvlasničkih zajednica u sustavu Državne geodetske uprave,
- te prevesti svu dokumentaciju na talijanski jezik, sukladno dvojezičnom statusu Grada Rovinj-Rovigno.

S obzirom na navedene obveze, plan poslovanja za 2026. godinu polazi od pretpostavke povećanog administrativnog i tehničkog angažmana, što će zahtijevati i dodatne materijalne i financijske resurse.

ANALIZA POSLOVANJA ZA 2025. GODINU

Analiza rezultata 2025. pokazuje kako je RUBINI d.o.o. ostvario planirane ciljeve i pozitivan financijski rezultat, unatoč rastu troškova uslijed inflacijskih pritisaka i povećanja cijena usluga naših dobavljača. Tijekom 2025. godine RUBINI d.o.o.

uspješno je realizirao planirane aktivnosti u svim segmentima poslovanja. Najznačajniji rezultati uključuju:

- povećanje broja zgrada pod upravljanjem,
- uspješnu provedbu sanacija pročelja i krovova sukladno gradskim programima,
- realizaciju konzalting projekata vezanih uz energetsku obnovu i obnovu kulturno-zaštićenih objekata,
- kontinuiranu potporu programima Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga Rovinj-Rovigno,

Ukupni očekivani prihodi u 2025. iznosit će 364.540,00 EUR, a rashodi 358.690,00 EUR, čime će se ostvariti dobit od 5.850,00 EUR. Struktura prihoda potvrđuje da je više od 70,57 % poslovnih prihoda ostvareno iz osnovne djelatnosti – upravljanja stambenim zgradama. Uspješnost poslovanja u 2025. rezultat je kvalitetne organizacije, stručnog rada djelatnika te povjerenja suvlasnika stambenih zgrada. Uz nastavak pozitivnog trenda, društvo u 2026. godini planira dodatno unaprijediti procese kroz uvođenje digitalnih alata za upravljanje, automatizaciju izvještavanja i optimizaciju administrativnih troškova.

Misija i vizija društva

Misija:

Osigurati profesionalno, odgovorno i transparentno upravljanje i održavanje stambenih i poslovnih zgrada, u skladu sa zakonskim propisima i najboljom praksom, na korist suvlasnika i Grada Rovinj-Rovigno.

Vizija:

Postati vodeći regionalni primjer modernog, digitalno transformiranog upravljanja zgradama, koje kombinira tehničku stručnost, financijsku odgovornost i kvalitetu odnosa s klijentima.

1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

1.1. Opis djelatnosti

Trgovačko društvo RUBINI d.o.o. Rovinj-Rovigno osnovano je 23. siječnja 1995. godine, s ciljem pružanja usluga u području stambene i komunalne djelatnosti, poslovnih i tehničkih usluga, turizma te konzaltinga. Sjedište društva nalazi se na adresi Obala A. Rismondo 18, Rovinj-Rovigno, a društvo je registrirano pri Trgovačkom sudu u Rijeci. Primarna djelatnost RUBINI d.o.o. jest upravljanje stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na području grada Rovinja-Rovigno. U okviru te djelatnosti društvo obavlja poslove redovnog i izvanrednog održavanja, tehničkog i financijskog upravljanja, organizacije popravaka, provedbe zakonskih obaveza te savjetovanja suvlasnika.

Uz osnovnu djelatnost, RUBINI d.o.o. pruža i konzalting usluge koje uključuju:

- izradu troškovnika i tehničke dokumentacije,
- organizaciju i nadzor nad izvođenjem radova,
- savjetovanje u vezi sa zakonskim obavezama suvlasnika,
- provedbu projekata energetske obnove i certificiranja zgrada,
- te pripremu projektne dokumentacije za prijave na javne natječaje i fondove.

Društvo također upravlja Poduzetničkim inkubatorom i Coworking prostorom Rovinj-Rovigno, čime aktivno doprinosi razvoju poduzetništva i digitalne ekonomije u lokalnoj zajednici.

1.2. Organizacijska shema

Poslovanje Društva organizirano je kroz nekoliko funkcionalnih cjelina koje osiguravaju operativnu učinkovitost i potpunu pokrivenost svih segmenata poslovanja:

a) Sektor za računovodstvo

Ovaj sektor vodi financijsko poslovanje svih stambenih zgrada pod upravom, što uključuje:

- knjiženje poslovnih događaja,
- naplatu pričuve i vođenje salda,
- izradu mjesečnih i godišnjih obračuna,
- izdavanje uplatnica i faktura,
- slanje opomena i otvorenih stavki,
- vođenje ovršnih postupaka,
- i pripremu godišnjih financijskih izvješća po zgradama.

b) Sektor tehničke pripreme

Zadužen je za:

- izradu troškovnika i tehničke dokumentacije,
- provođenje nabave za potrebe stambenih zgrada,
- nadzor nad izvođenjem radova,
- pripremu zapisnika o primopredaji,
- te izradu i vođenje odštetnih zahtjeva prema osiguravateljima.

c) Ured direktora

Koordinira rad svih sektora, obavlja komunikaciju s klijentima i nadzornim tijelima, te priprema planove poslovanja i godišnja izvješća.

d) Uprava društva

Upravlja društvom u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Odlukama Gradskog vijeća Grada Rovinj-Rovigno.

Organizacijski model društva omogućuje jasnu podjelu zaduženja, brzu razmjenu informacija te fleksibilnost u provedbi novih projekata.

1.3. Prikaz zaposlenih

RUBINI d.o.o. trenutno zapošljava šest djelatnika u stalnom radnom odnosu. Struktura zaposlenih osigurava pokrivenost svih ključnih funkcija – tehničke pripreme, računovodstva, administracije i upravljanja.

Stručna sprema	**Broj zaposlenih 2025.**	**Plan 2026.**
SSS	1	1
VŠS	2	2
VSS	3	3
Ukupno	**6**	**6**

U 2026. godini ne planira se povećanje broja stalno zaposlenih, ali se predviđa povećani angažman vanjskih suradnika u dijelu pravne podrške, geodetskih usluga i prevođenja dokumenata na talijanski jezik. Također, planirano je dodatno stručno

usavršavanje djelatnika u području primjene novog zakona, digitalizacije upravljanja i rada s elektroničkim sustavima evidencije suvlasničkih zajednica.

2. SMJERNICE POSLOVANJA ZA 2026. GODINU

Smjernice poslovanja Društva RUBINI d.o.o. za 2026. godinu proizlaze iz ciljeva definiranih u strategiji Grada Rovinja-Rovigno te iz analize kretanja u prethodnim godinama. Plan poslovanja za 2026. godinu izrađen je uzimajući u obzir rezultate poslovanja iz prethodnog razdoblja, novi zakonodavni okvir te potrebe tržišta i suvlasnika zgrada na području Grada Rovinja-Rovigno.
Ključni elementi na kojima se temelji plan za 2026. su:

- proširenje obima poslova upravljanja zgradama uslijed stupanja na snagu novog Zakona o upravljanju i održavanju višestambenih i poslovnih zgrada (NN 2024/148), koji zahtijeva zaključenje novih ugovora o upravljanju, izradu međuvlasničkih ugovora te osnivanje pravnih osoba suvlasničkih zajednica.
- povećanje broja zgrada pod upravom i prihodovne baze,
- provedba programa Grada Rovinj-Rovigno vezanih uz obnovu pročelja u starogradskoj jezgri i ugradnju video nadzora,
- jačanje konzalting djelatnosti i pružanje savjetodavnih usluga suvlasnicima u postupcima obnove, legalizacije, energetskog certificiranja i vođenja projekata.
- digitalizacija poslovnih procesa – prelazak na elektroničko vođenje dokumentacije, sustavno arhiviranje, te dvojezična komunikacija (hrvatski i talijanski jezik).
- uvođenje novih digitalnih servisa za suvlasnike i predstavnike zgrada,
- povećanje operativne učinkovitosti kroz modernizaciju poslovnih procesa,
- financijska stabilnost i kontrola troškova kroz automatizaciju obračuna, naplate i praćenje pričuva po zgradama.

Ostvarenje ovih ciljeva osigurat će stabilan rast prihoda i očuvanje konkurentne pozicije društva na tržištu. Planirani prihodi za 2026. iznose 394.830,00 EUR, dok rashodi iznose 386.260,00 EUR, uz planiranu dobit od 8.570,00 EUR. Usporedno s rastom prihoda od 8%, planira se i proporcionalan rast rashoda, uz zadržavanje strukture troškova i racionalno upravljanje financijama. Cilj je ostvariti pozitivan financijski rezultat koji će omogućiti dodatna ulaganja u tehničku infrastrukturu, edukaciju i poboljšanje usluga.

3. PROGRAM RADA ZA 2026. GODINU

Program rada Društva RUBINI d.o.o. za 2026. godinu temelji se na strateškim ciljevima usmjerenima na kvalitetno i učinkovito upravljanje stambenim zgradama, pružanje stručne i savjetodavne podrške korisnicima, te razvoj Poduzetničkog inkubatora i Coworking centra kao važnog instrumenta poticanja lokalnog poduzetništva. Program rada RUBINI d.o.o. za 2026. godinu obuhvaća tri osnovna segmenta:

3.1. Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama

U okviru poslova redovnog i prinudnog upravljanja, RUBINI d.o.o. u 2026. godini planira dodatno proširiti portfelj zgrada pod upravom te istodobno provesti sve

obveze koje proizlaze iz novog Zakona o upravljanju i održavanju višestambenih i poslovnih zgrada, koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025. godine. Novi zakon donosi niz promjena u načinu organizacije, dokumentiranja i registracije suvlasničkih zajednica, čime se znatno povećava administrativni i tehnički opseg poslova upravitelja. Sukladno zakonskim odredbama, RUBINI d.o.o. je tijekom 2025. godine započeo a nastavit će tijekom 2026. godine:

- zaključivati nove ugovore o upravljanju sa svim zgradama koje su već pod upravom društva, u skladu s propisanim obrascem i zakonskim standardima,
- izrađivati nove međuvlasničke ugovore za sve zgrade kojima upravlja, u skladu s člancima Zakona koji uređuju prava i obveze suvlasnika, način odlučivanja i financiranje održavanja,
- pripremati potpunu dokumentaciju za registraciju suvlasničkih zajednica kao pravnih osoba putem informacijskog sustava Državne geodetske uprave (DGU),
- te prevoditi sve relevantne dokumente na talijanski jezik, sukladno dvojezičnom statusu grada Rovinja-Rovigno i obvezi dvojezičnog poslovanja.

Provedba ovih obveza zahtijevat će dodatno administrativno opterećenje, usklađivanje dokumentacije, koordinaciju sa suvlasnicima, te uspostavu digitalnih obrazaca za prijenos podataka u sustav DGU-a. Zbog toga se u 2026. godini očekuje značajan porast operativnog obujma posla, posebice u prvom i drugom kvartalu godine, kada će se većina dokumentacije morati ažurirati i dostaviti. Istodobno, društvo će nastaviti s redovnim aktivnostima upravljanja:

- izradom financijskih izvještaja za približno 3.980 suvlasnika,
- knjiženjem preko 90.000 transakcija,
- izdati više od 48.000 uplatnica za pričuvu,
- organizacijom redovitog i izvanrednog održavanja,
- te pratiti naplatu i likvidnost preko 400 zasebnih žiro-računa stambenih zgrada.

Kroz informacijski sustav koji se kontinuirano razvija, bit će omogućeno automatizirano praćenje uplata, elektronička dostava izvješća i komunikacija s predstavnicima suvlasnika putem digitalnih kanala. Ovaj sustav povećava transparentnost rada i omogućuje bržu obradu zahtjeva klijenata. Kako bi uspješno odgovorilo na povećane zakonske zahtjeve, RUBINI d.o.o. planira:

- uvođenje digitalne evidencije ugovora i dokumentacije,
- automatizaciju postupka slanja i zaprimanja potpisanih dokumenata,
- te uspostavu unutarnjeg tima za usklađivanje i dvojezičnu pripremu ugovora.

Ovaj proces ne samo da osigurava usklađenost s propisima, već i dodatno povećava profesionalni standard i transparentnost poslovanja prema suvlasnicima. Cilj društva je osigurati pouzdan, transparentan i digitalno podržan sustav upravljanja, temeljen na visokoj razini komunikacije sa suvlasnicima, redovnom nadzoru troškova te učinkovitoj organizaciji održavanja.

RUBINI d.o.o. trenutno upravlja s više od 185 tisuća m² stambenih površina, a u 2026. godini planira povećati obuhvat na preko 191 tisuća m², što uključuje i preuzimanje najmanje deset novih zgrada u sustav upravljanja.

Povećanje broja zgrada očekuje se prvenstveno kroz:

- ugovaranje novogradnji dovršenih krajem 2025. godine,
- zamjene upravitelja kod postojećih zgrada zbog pozitivne reputacije društva,

- te kroz aktivno praćenje tržišta i direktnu komunikaciju s predstavnicima suvlasnika.

RUBINI d.o.o. će i u 2026. godini nastaviti obavljati sve poslove vezane uz:

- organizaciju i nadzor redovnog i izvanrednog održavanja,
- ugovaranje i kontrolu osiguranja zgrada,
- prijavu i obradu štetnih događaja,
- te poslove hitne naravi (intervencije na instalacijama, dimnjacima, krovištima i dr.).
- pratiti naplatu pričuve i voditi ovršne postupke prema neplatišama,
- organizirati vizualne i tehničke preglede zgrada, te
- nadzirati redovno i izvanredno održavanje, sukladno zakonskim propisima.

S obzirom na povećanu učestalost ekstremnih vremenskih prilika i porast broja osiguranih šteta, očekuje se da će društvo u ime suvlasnika prijaviti više od 80 štetnih događaja tijekom 2026. godine. Zaposlenici RUBINI d.o.o. pružat će suvlasnicima potpunu podršku u komunikaciji s osiguravajućim društvima, pripremi dokumentacije, procjeni štete i realizaciji odštetnih zahtjeva. U 2026. godini posebna pozornost posvetit će se provođenju zakonskih obveza iz područja zaštite od požara, redovitim kontrolama električnih instalacija, dimnjaka i vatrogasne opreme te edukaciji predstavnika suvlasnika o obvezama održavanja zgrade.

Poseban naglasak u 2026. godini bit će na preventivnim pregledima i održavanju zgrada.

Planira se:

- ispitivanje električnih instalacija i sustava zaštite od strujnog udara,
- ispitivanje funkcionalnosti protu-panika rasvjete,
- redoviti vizualni pregledi dimovodnih kanala i ventilacijskih sustava,
- te sustavno praćenje atesta vatrogasnih aparata i sustava zaštite od požara.

Kao i prethodnih godina, RUBINI d.o.o. će osigurati da svi predstavnici suvlasnika budu pravodobno informirani o zakonskim obvezama te da svaka zgrada pod upravom ima urednu tehničku dokumentaciju.

Digitalizacija i unapređenje procesa

U cilju povećanja zadovoljstva korisnika, društvo planira uvesti digitalni portal za predstavnike suvlasnika, putem kojeg će oni moći preuzimati izvješća, pratiti uplate i preuzimati račune. Na taj način smanjuje se potreba za fizičkim dostavama dokumenata, a komunikacija postaje brža i učinkovitija**.** RUBINI d.o.o. u 2026. godini nastavlja proces digitalizacije dokumentacije o zgradama.

Planirano je da sve zgrade pod upravom imaju:

- digitalni dosje (u PDF formatu),
- evidenciju o održavanju i popravcima,
- godišnje financijske izvještaje u elektroničkom obliku,
- te mogućnost dostave obračuna putem e-maila ili korisničke platforme.

Cilj je smanjenje troškova ispisa i poštarine, te ubrzanje komunikacije s predstavnicima suvlasnika. Kvalitetno upravljanje zgradama ostaje temelj poslovne politike RUBINI d.o.o. – jer upravo ta djelatnost čini osnovu stabilnosti i kredibiliteta društva u zajednici.

3.2. Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Djelatnost konzaltinga predstavlja drugi stup poslovanja Društva, a u 2026. godini očekuje se znatno proširenje opsega i važnosti ove djelatnosti, ponajprije zbog novih zakonskih zahtjeva i povećane potrebe za tehničkim, administrativnim i savjetodavnim uslugama.

Vrste konzalting usluga

RUBINI d.o.o. pruža širok spektar stručnih usluga, među kojima se ističu:

- pravno i tehničko savjetovanje suvlasnika u procesu usklađivanja dokumentacije prema novom zakonu,
- izradu međuvlasničkih ugovora i ugovora o upravljanju,
- pripremu dokumentacije za registraciju suvlasničkih zajednica u sustavu Državne geodetske uprave,
- procjenu tehničkog stanja zgrada i izradu planova održavanja,
- izradu troškovnika i praćenje natječajnih postupaka,
- savjetovanje u pripremi projekata za sufinanciranje energetske obnove,
- te prevođenje tehničke dokumentacije na talijanski jezik.

Provedba projekata i suradnja s Gradom Rovinj-Rovigno

Društvo će i u 2026. godini nastaviti blisku suradnju s Gradom Rovinj-Rovigno na provedbi:

- Programa sanacije pročelja i krovova višestambenih zgrada u starogradskoj jezgri,
- Programa ugradnje video nadzora i kontrole pristupa,
- Te projekata energetske obnove i smanjenja potrošnje energije.

RUBINI d.o.o. ima ulogu stručne podrške u pripremi i provedbi projekata koji se financiraju ili sufinanciraju iz gradskog proračuna i nacionalnih fondova.
U okviru tih aktivnosti planirano je:

- izraditi najmanje 45 tehničkih elaborata i 70 troškovnika,
- voditi 12 projektnih natječaja za izvođenje radova,

Značajan iskorak planiran je i u razvoju digitalnih alata za vođenje i evidenciju projekata, koji će omogućiti transparentno praćenje troškova i dinamike izvođenja radova. Taj segment planira se u suradnji s vanjskim IT partnerima, a financirat će se iz vlastitih sredstava.
Procjenjuje se da će implementacija zakonskih obveza generirati dodatni opseg posla u administrativnom dijelu, koji će društvo uspješno pokrivati optimizacijom postojećih resursa i vanjskom podrškom za specijalizirane pravne i prevoditeljske usluge. U 2026. godini planira se i daljnje jačanje digitalne infrastrukture – kroz uspostavu baze podataka o svim suvlasničkim zajednicama, digitalno potpisivanje ugovora, te arhiviranje dokumentacije u skladu s GDPR propisima. Ove aktivnosti doprinose većoj učinkovitosti, smanjenju troškova i potpunoj usklađenosti poslovanja s nacionalnim zakonodavstvom i lokalnim propisima.

3.3. Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga

Poduzetnički inkubator i Coworking Rovinj-Rovigno u 2026. godini nastavljaju djelovati kao ključna točka razvoja kreativne i digitalne ekonomije grada Rovinja-Rovigno. Uspješan model koji je razvijen proteklih godina potvrđuje važnost stvaranja zajedničkih radnih prostora koji potiču inovacije, suradnju i lokalni razvoj.
Program rada u 2026. godini usmjeren je na tri glavna cilja:

1. Jačanje edukacijske komponente – organizacija radionica i seminara na teme poduzetništva, financijskog planiranja, EU fondova, digitalnog marketinga i održivog poslovanja.
2. Međunarodna suradnja i promocija coworkinga – sudjelovanje na regionalnim konferencijama i uspostava partnerstava s coworking prostorima u Istri, Sloveniji i Italiji.
3. Digitalizacija poslovnih procesa – uvođenje online sustava za rezervacije radnih jedinica i praćenje korištenja prostora u stvarnom vremenu.

Tijekom 2026. planira se provedba više događanja:

- "Tjedan kreativnih industrija Rovinj" – javna manifestacija kojom se promovira rad inkubatora i povezuje s lokalnim umjetnicima i dizajnerima,
- "Dani otvorenih vrata Coworkinga" – program u okviru Europskog tjedna freelancera,
- i "Forum mladih poduzetnika Rovinj-Rovigno" – susret lokalnih start-upova i uspješnih poduzetnika koji su potekli iz inkubatora.

Prostor coworkinga broji 18 radnih jedinica i salu za sastanke te se tijekom ljetne sezone planira 100 % popunjenost kapaciteta. Krajem 2025. očekuje se završetak jednog četverogodišnjeg ugovornog ciklusa u Poduzetničkom inkubatoru, nakon čega će se raspisati novi javni poziv za ulazak novih korisnika. S obzirom na trend rasta digitalnih zanimanja i rad na daljinu, Coworking Rovinj-Rovigno planira u 2026. godini proširiti ponudu dodatnim paketima dnevnog i tjednog korištenja, što će povećati prihode od najma i operativne usluge.
Uz potporu Grada Rovinj-Rovigno, nastavit će se financiranje dijela troškova održavanja prostora i organizacije edukativnih programa, s planiranim prihodima od oko 9.000,00 EUR po toj osnovi. Cilj društva je da Coworking i Inkubator postanu samoodrživi modeli koji ne samo da pružaju podršku mladim poduzetnicima, već aktivno generiraju nove gospodarske aktivnosti na području grada.

4. PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2026. GODINU

Na temelju analize poslovanja u 2025. i planiranog povećanja obujma posla u 2026. godini, planiraju se ukupni prihodi s rastom od 8 **%** i rashodi s rastom od 8 **%** u odnosu na prethodnu godinu.
Ovakav rast rezultat je:

- povećanja broja zgrada pod upravom,
- primjene novog Zakona o upravljanju i održavanju višestambenih i poslovnih zgrada,
- rasta konzalting aktivnosti i energetskih projekata,
- povećanja prihoda iz programa Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga,
- te usklađivanja cijena i troškova poslovanja s inflacijskim kretanjima i rastom troškova radne snage.

Plan poslovanja za 2026. temelji se na realnim pokazateljima i projekcijama koje uzimaju u obzir postojeće ugovorne obveze, planirane projekte s Gradom Rovinj-Rovigno i očekivane tržišne trendove.

4.1. PLANIRANI PRIHODI

Ukupno planirani prihodi za RUBINI d.o.o. u 2026. godini iznose 394.830,00 EUR, što predstavlja rast od 8 % u odnosu na očekivano za 2025. godinu (364.540,00 EUR). Navedeni rast je rezultat povećanog opsega poslova u segmentu upravljanja zgradama, konzaltinga i održavanja objekata u vlasništvu Grada Rovinj-Rovigno. Struktura prihoda zadržava postojeći omjer između osnovne djelatnosti upravljanja, konzalting usluga i programa Inkubatora i Coworkinga. Najveći udio u prihodima i dalje čini upravljanje stambenim zgradama (58,76 % ukupnih prihoda).

Planirani prihodi

PRIHODI	UKUPNO 01-12/2025. PROCJENA OSTVARENJA U EUR	PLAN 2025. U EUR	PLAN 2026. U EUR	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA OČEKIVANOG U 2025. U EUR	INDEKS PLAN 2026./PLAN 2025. U EUR	INDEKS PLAN 2026./PROCJENA OSTVARENJA 2025. U EUR
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	210.000	182.000	232.000	58,76	128	111
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	1.500	1,600	1.700	0,41	106	113
IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA	2.900	1,400	2.500	0,60	179	86
PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTJEVE ZA NUŽNE OKUĆNICE	450	400	500	0,12	125	111
PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA	3.220	2,700	3.500	0,84	130	109
PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSKIH USLUGA	47.300	40,000	49.000	11,81	123	104
PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA ZGRADA	600	500	700	0,17	140	117
PRIHODI PO CJENIKU	7.900	7,500	8.500	2,05	113	108
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	120	100	130	0,03	130	108
PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA	1.050	1,000	1.200	0,29	120	114
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA	9.300	8,500	9.800	2,36	115	105
ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KAPITALNOG PRENOSA GRAD ZA PODUZETNIČKI INKUBATOR-COWORKING	6.700	6,800	6.800	1,64	100	101
DOTACIJA – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA UREĐENJA I ODRŽAVANJA OBJEKTA U VLASNIŠTVU GRADA	36.200	40,000	41.000	9,88	103	113
PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA FUNKCIONIRANJE COWORKING-a	8.400	8,000	8.000	1,93	100	95

PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA+COWORKING-a	12.800	12,000	12.500	3,01	104	97
PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA	16.100	16,500	17.000	4,09	103	106
UKUPNO PRIHODI	**364.540**	**329.000**	**394.830**	**100**	**120**	**108**

Analitički prikaz planiranih prihoda

1. Prihodi od upravljanja stambenim zgradama

Ova stavka i dalje čini temeljni izvor prihoda Društva s udjelom od preko 58% u ukupnim prihodima. Rast od 8% u 2026. godini rezultat je nekoliko ključnih čimbenika:

- provedbe novog Zakona o upravljanju i održavanju višestambenih i poslovnih zgrada, koji zahtijeva sklapanje novih ugovora sa svim suvlasnicima,
- povećanja broja zgrada pod upravom (planirano dodatnih 10 objekata),
- povećanja ukupne površine pod upravljanjem na više od 191.000 m²,
- rasta prosječne cijene upravljanja po m², uslijed povećanih administrativnih i tehničkih zahtjeva,
- te uvođenja dodatnih usluga poput elektroničkog vođenja evidencija, digitalne dostave obračuna i dvojezičnih izvješća.

Očekuje se da će se broj izdanih uplatnica i obračuna povećati za više od 1.800 godišnje, a broj poslovnih transakcija za preko 15%.

2. Prihodi od konzaltinga i inženjerskih usluga

Planirani prihodi u iznosu od 49.000,00 EUR bilježe rast (4%) i odražavaju širenje djelatnosti savjetovanja, pripreme tehničke dokumentacije i projektnih prijava. Glavni izvori prihoda u ovom segmentu su:

- izrada tehničke dokumentacije i troškovnika za projekte obnove i sanacije zgrada,
- savjetodavne usluge suvlasnicima u postupcima obnove i energetske učinkovitosti,
- vođenje projekata sufinanciranih iz gradskih i nacionalnih sredstava,
- pružanje usluga nadzora i procjene radova.

Značajan porast prihoda očekuje se i zbog provedbe programa energetske obnove koji Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine planira pokrenuti tijekom 2026. godine. RUBINI d.o.o. ima pripremljenu dokumentaciju za više stambenih zgrada koje će se kandidirati na natječaj.

3. Prihodi po osnovi suradnje s Gradom Rovinj-Rovigno

Planirani su ukupno prihodi od 49.000,00 EUR po osnovi:

- transfera sredstava Grada Rovinj-Rovigno za pokrivanje troškova rekonstrukcije i održavanja objekata u gradskom vlasništvu (41.00,00 EUR),
- te refundacija troškova vođenja i funkcioniranja Coworking prostora (8.00,00 EUR).

Ovi prihodi odražavaju nastavak stabilne suradnje Društva s Gradom u provedbi zajedničkih programa, osobito u dijelu održavanja kulturno-povijesnih zgrada, te pružanju tehničke podrške za Poduzetnički inkubator i Coworking Rovinj-Rovigno.

4. Prihodi od najma i prefakturiranih troškova

Ova skupina prihoda uključuje najam poslovnih prostora u sklopu Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga, kao i refundaciju režijskih troškova (električna energija, voda, čišćenje). Planirani iznos od 12.500,00 EUR predstavlja skoro istu veličinu koju očekujemo za realizaciju u 2025. godini. U ljetnim mjesecima očekuje se 100%-tna popunjenost prostora, dok će se u ostatku godine održavati popunjenost od 80–85%.

5. Prihodi od refundacija troškova čistačica i predstavnika zgrada

Ovi prihodi planirani su u iznosu od 17.000,00 EUR, te imaju karakter prolazne stavke, budući da se u potpunosti prenose na zgrade korisnika. Rast od 6% proizlazi iz povećanog broja zgrada i potreba za uslugama čišćenja zajedničkih prostora i kotlovnica.

6. Ostali prihodi

Ostali prihodi, u iznosu od 35.330,00 EUR, obuhvaćaju naknade za:

- pripremu dokumentacije za ovrhe,
- izradu nagodbi i procjena šteta s osiguravajućim kućama,
- troškove certificiranja zgrada,
- te administrativne, javnobilježničke, odvjetničke i geodetske usluge.

Ova kategorija bilježi umjeren, ali stabilan rast, i ostaje važan izvor dodatne likvidnosti Društva.

7. Financijski prihodi i kamate

Financijski prihodi u 2026. godini procjenjuju se na 130,00 EUR, što je skromna, ali predvidljiva stavka. Ovi prihodi odnose se na kamate po kratkoročnim depozitima i među financiranju zgrada u poslovanju pričuve.

Zaključak analize prihoda

Struktura prihoda u 2026. godini zadržava stabilan i uravnotežen omjer između osnovne djelatnosti i dopunskih izvora financiranja. Najveći doprinos rastu dolazi iz upravljanja stambenim zgradama i konzaltinga, čime RUBINI d.o.o. dodatno učvršćuje poziciju vodećeg upravitelja i stručnog partnera na području Grada Rovinj-Rovigno. Ukupna stopa rasta prihoda od 8% realna je, potkrijepljena zakonskim promjenama i povećanim administrativnim obvezama, ali i mjerama koje Društvo poduzima za održavanje kvalitete i učinkovitosti poslovanja.

4.2. PLANIRANI RASHODI ZA 2026. GODINU

Ukupni planirani rashodi za 2026. godinu iznose 386.260,00 EUR, što predstavlja povećanje od 8% u odnosu na očekivano u 2025. godine (358.690,00 EUR). Rashodi su planirani u skladu s rastom opsega poslova, povećanjem broja zaposlenih zadataka i prilagodbom novom Zakonu o upravljanju i održavanju višestambenih i poslovnih zgrada, koji je donio veći administrativni i tehnički obuhvat rada. U strukturi rashoda, najveći udio čine troškovi osoblja (45,85 %), zatim troškovi usluga (18,91%) i troškovi investicijskog održavanja (15,53 %). Povećanje se bilježi u gotovo svim kategorijama, uz zadržavanje racionalnog pristupa.

Planirani rashodi za 2026. godinu

RASHODI	UKUPNO 01-12/2025 PROCJENA OSTVARENJA U EUR	PLAN 2025 U EUR	PLAN 2026. U EUR	POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2026 U EUR	INDEKS PLAN 2026./ PLAN 2025. U EUR	INDEKS PLAN 2026./ PROCJENA OSTVARENJA 2025. U EUR
MATERIJALNI TROŠKOVI	**16,400**	**16,300**	**17,400**	4,51	107	106
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	5.600	5,100	5.600	1,45	110	100
UREDSKI MATERIJAL	2.500	2,600	2.800	0,73	108	112
TROŠKOVI SITNOG INVENTARA	500	1,100	1.000	0,26	91	200
LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA,VODA	7.800	7,500	8.000	2,07	107	103
TROŠKOVI USLUGA	**69,560**	**62,120**	**73,060**	18,91	118	105
HPT- USLUGE POŠTARINA	5.000	4,300	5.500	1,42	128	110
TELEFON, MOBITELI, INTERNET	5.700	5,000	6.000	1,55	120	105
BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE	14.300	16,000	16.000	4,14	100	112
KNJIGOVODSTVENE USLUGE	8.800	7,800	9.000	2,33	115	102
TROŠKOVI REVIZIJE	4.800	4,800	4.800	1,24	100	100
ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a	16.300	10,000	17.000	4,40	170	104
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA	4.200	4,000	4.500	1,16	112,5	107
USLUGE STUDENT SERVISA	1200	1200	1200	0,31	100	100
USLUGE VOĐENJA COWORKINGA	8.700	8,500	8.500	2,20	100	98
KOMUNALNE USLUGE	560	520	560	0,14	108	100
INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	**58,500**	**51,000**	**60,000**	15,53	118	103
USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA	58,500	51,000	60,000	15,53	118	103
TROŠKOVI OSOBLJA	**156,900**	**142,000**	**177,100**	45,85	125	113
NETTO PLAĆE	97.000	83,000	105.000	27,18	127	108

DOPRINOS IZ PLAĆE I POREZ	35.100	31,000	38.100	9,86	123	109
DOPRINOS NA PLAĆE	21.900	19,000	23.800	6,16	125	109
TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE	2.900	3,000	3.200	0,83	107	110
NAKNADA ZA PREHRANU	6.850	6,000	7.000	1,81	117	102
AMORTIZACIJA	**8,200**	**8,500**	**8,500**	2,20	100	104
AMORTIZACIJA	8,200	8,500	8,500	2,20	100	104
OSTALI TROŠKOVI	**46,100**	**44,850**	**46,850**	12,13	104	102
DNEVNICE I PUTNI TROŠKOVI	2.650	2,000	2.500	0,65	125	94
TROŠKOVI AUTA	4.800	4,500	5.200	1,35	116	108
BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET	3.400	3,000	3.500	0,91	117	103
NAGRADE NADZORNOM ODBORU	450	450	450	0,12	100	100
TROŠKOVI REPREZENTACIJE	2.400	1,600	2.400	0,62	150	100
TROŠKOVI RADA PO UGOVORU + AUTORSKO DIJ.	3.100	3,500	3.000	0,78	86	97
REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIĆNICE, POMOĆ ZAPOSLENIMA	8.100	7,800	8.100	2,10	104	100
TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA	4.100	4,500	4.200	1,09	93	102
DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE	450	450	450	0,12	100	100
TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA	16.100	16,500	16.500	4,27	100	103
POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO	550	550	550	0,14	100	100
OSTALI POSLOVNI RASHODI	**2,550**	**2,400**	**2,850**	0,74	119	112
TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI	1.300	1,200	1.400	0,36	117	108
SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA	650	700	800	0,21	114	123
USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA	150	150	150	0,04	100	100
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	450	350	500	0,13	143	111
FINANCIJSKI RASHODI	**480**	350	500	0,13	143	104

KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE	480	350	500	0,13	143	104
UKUPNO RASHODI	**358,690**	**327,520**	**386,260**	**100**	**118**	**108**

Analitički prikaz planiranih rashoda

1. Materijalni troškovi

Ukupni materijalni troškovi planirani su u iznosu od 17.400,00 EUR, što predstavlja 4,51% ukupnih rashoda. U ovu skupinu uključeni su troškovi potrošnog uredskog materijala, sitnog inventara, tehničke opreme, te materijala za čišćenje i održavanje poslovnih prostora. Rast od 6% rezultat je povećanog obima administrativnih poslova i pripreme fizičke dokumentacije (međuvlasnički ugovori, registracijski obrasci, potvrde i dopisi).Poseban troškovni rast odnosi se na nabavu uredske opreme i tonera, te troškove tiska i arhiviranja novih zakonskih ugovora. Unatoč rastu, RUBINI d.o.o. nastavlja primjenjivati politiku racionalne potrošnje i ekonomične nabave, uz planirano smanjenje tiskanih materijala prelaskom na digitalne obrasce i e-potpise. Povećanje troškova energenata je uvjetovano višim cijenama energenata i proširenjem obima poslovnih prostora koji se koriste za Inkubator i Coworking. Društvo planira uvesti mjere energetske učinkovitosti – LED rasvjetu, optimizaciju grijanja i hlađenja, te praćenje potrošnje putem digitalnih brojila, čime će se u 2026. godini očekivano stabilizirati potrošnja i smanjiti troškovi u narednim godinama

2. Troškovi usluga

Ova skupina obuhvaća širok raspon troškova koje Društvo plaća vanjskim suradnicima i dobavljačima usluga, a planirani iznos za 2026. godinu iznosi 73.060,00 EUR, što čini 18,91% ukupnih rashoda.
Ključne podskupine uključuju:

- Poštanske i telekomunikacijske usluge – 11.500,00 EUR (povećanje zbog većeg broja pošiljki, poziva i dostava),
- Odvjetničke, knjigovodstvene i stručne usluge – 29.800,00 EUR (odvjetnici, vještaci, revizori, javni bilježnici),
- IT održavanje i tehnička podrška – 17.00,00 EUR (nove aplikacije, sigurnosne kopije i cloud sustavi),
- Usluge čišćenja i student servisa – 5.700,00 EUR (čišćenje ureda i coworking prostora, pomoćni poslovi),
- Vođenje Coworkinga i tehnički nadzor – 8.500,00 EUR.

Rast od 5% proizlazi iz povećanja opsega vanjskih usluga nužnih za provedbu zakonskih promjena, kao i zbog rasta cijena na tržištu profesionalnih usluga. U 2026. godini Društvo planira potpisivanje okvirnih ugovora s odvjetničkim i geodetskim uredima, čime će se troškovi dugoročno stabilizirati.

3. Investicijsko i tehničko održavanje

Investicijsko održavanje planirano je na 60.000,00 EUR, što predstavlja 15,53% ukupnih rashoda. Ova sredstva namijenjena su za:

- redovite popravke i servisiranje opreme,

- obnovu prostora u poslovnim i stambenim objektima u vlasništvu Grada, odnosno obnova dijela prostorija u poduzetničkom inkubatoru
- modernizaciju IT sustava i servera,
- te nabavu nove uredske opreme i arhivskih ormara.

Planirano povećanje od 5% proizlazi iz planiranih radova u Poduzetničkom inkubatoru (adaptacija prostora oslobođenih korisnika i opremanje novih radnih jedinica) te ulaganja u opremu za digitalno vođenje dokumentacije o zgradama (skeniranje i arhiviranje ugovora).

4. Troškovi osoblja

Troškovi osoblja u 2026. godini planirani su u iznosu od 177.100,00 EUR, što čini 45,85% ukupnih rashoda. Rast od 13% rezultat je:

- povećanja osnovica plaća sukladno stanju na otvorenom tržištu i plaćama radnika u konkurentskim poduzećima, pošto u Rovinju-Rovigno djeluju još 6 upravitelja zgrada,
- uvođenja stimulativnog dijela plaće (varijabilni dio vezan uz opseg posla),
- planiranih troškova stručnog usavršavanja i edukacija,

Struktura planiranih troškova osoblja uključuje:

- bruto plaće zaposlenika,
- doprinose na plaće,
- naknade za prijevoz i prehranu,
- te naknade odnosno plaća za člana uprave.

Udio troškova zaposlenih u ukupnim rashodima zadržava se na razini ranijih godina, čime Društvo osigurava održivu strukturu troškova i konkurentnost u odnosu na druge upravitelje.

5. Amortizacija

Amortizacija je planirana u iznosu od 8.500,00 EUR (rast od 4% u odnosu na 2025. godinu).Povećanje proizlazi iz novih ulaganja u opremu, informatičku infrastrukturu i adaptacije prostora. Amortizacijski troškovi usklađeni su s postojećom vrijednosti dugotrajne imovine i obračunavaju se prema linearnim stopama u skladu s računovodstvenim propisima.

6. Ostali poslovni troškovi

Ostali poslovni troškovi planirani su na 46.850,00 EUR, što čini 12,13% ukupnih rashoda.

Ova kategorija obuhvaća:

- troškove službenih putovanja, dnevnica i prijevoza,
- regres i druge materijalne troškove,
- troškove reprezentacije i promidžbe,
- troškove bankarskih naknada i osiguranja,
- članarine u komorama i stručnim udruženjima,
- troškove sudskih i upravnih taksi,
- te ostale režijske i administrativne izdatke.
- te naknade nadzornom odboru

Rast od 2% je opravdan proširenjem djelatnosti i povećanim brojem klijenata, ali i troškovima prijevoda i javnobilježničkih ovjera dokumenata koji se moraju izraditi dvojezično (hrvatski/talijanski). Društvo će, unatoč rastu opsega posla, zadržati politiku racionalnog i transparentnog trošenja.

7. Zaključak analize rashoda

Struktura rashoda RUBINI d.o.o. u 2026. godini odražava odgovorno i plansko upravljanje troškovima. Povećanje rashoda od 8% izravno je povezano s povećanjem opsega posla, novim zakonskim obvezama, te održavanjem kvalitete usluge prema suvlasnicima i Gradu Rovinj-Rovigno. Svi troškovi su realno procijenjeni, uz naglasak na učinkovitost, transparentnost i usklađenost s poslovnim ciljevima Društva. Planirani rashodi podržavaju održivost poslovanja i omogućuju realizaciju svih zadanih ciljeva, a očekivani pozitivni rezultat potvrđuje financijsku stabilnost RUBINI d.o.o. i u uvjetima proširenog poslovanja.

4.3. PLANIRANA DOBIT

Uz pretpostavku realizacije planiranih prihoda u iznosu od 394.830,00 EUR i rashoda u iznosu od 386.260,00 EUR, Društvo RUBINI d.o.o. za 2026. godinu planira ostvariti dobit u visini od 8.570,00 EUR. Planirana dobit u 2026. godini rezultat je uravnoteženog poslovanja i provedbe mjera racionalizacije troškova uz istodobno povećanje opsega poslovanja. Ostvarenje pozitivnog financijskog rezultata, unatoč rastu rashoda od 8 % u odnosu na 2025. godinu, pokazuje stabilnost poslovnog modela Društva i njegovu sposobnost da odgovori na nove zakonske i tržišne izazove.

Povećanje prihoda najvećim dijelom proizlazi iz rasta prihoda u segmentu upravljanja stambenim i poslovnim zgradama, gdje se zbog provedbe novog zakona očekuje potpisivanje većeg broja novih ugovora o upravljanju, te proširenje postojećih usluga na dodatne segmente tehničkog i administrativnog vođenja zgrada. Istodobno, Društvo planira dodatna ulaganja u digitalizaciju poslovnih procesa, razvoj informacijskog sustava za upravljanje pričuvama i održavanjem, te edukaciju djelatnika u segmentu upravljanja energetskom obnovom i korištenja poticajnih sredstava.

RUBINI d.o.o. će tijekom 2026. godine nastaviti s aktivnim praćenjem likvidnosti i planiranjem novčanih tokova, uz kontrolu troškova i pravovremeno usklađivanje svih obveza prema dobavljačima i državnim tijelima. Planirana dobit rasporedit će se u skladu s odlukom Skupštine Društva, a prioritet će imati ulaganja u daljnju modernizaciju poslovanja i podizanje standarda kvalitete usluga za sve korisnike.

Pokazatelj	2025. (procjena) u EUR	2025. (plan) u EUR	2026. (plan) u EUR	Indeks 2026.(plan)/ 2025.(procjena) u EUR
Ukupni prihodi	364.540	329.000	394.830	108
Ukupni rashodi	358.690	327.520	386.260	108
Dobit	5.850	1.480	8.570	147

ZAKLJUČAK

Plan i program poslovanja društva RUBINI d.o.o**.** za 2026. godinu temelji se na kontinuitetu uspješnog poslovanja i na održavanju kvalitete usluga u području upravljanja, tehničkog savjetovanja i podrške zajednicama suvlasnika. Tijekom 2026. godine Društvo će svoje poslovne aktivnosti usmjeriti na jačanje stručnih i operativnih kapaciteta, s ciljem učinkovitog ispunjavanja zakonskih i tržišnih zahtjeva koji proizlaze iz novog Zakona o upravljanju i održavanju višestambenih i poslovnih zgrada.
Stupanjem na snagu navedenog zakona od 1. siječnja 2025. godine, RUBINI d.o.o. preuzima ključnu ulogu u prilagodbi i provedbi novih normi upravljanja u Gradu Rovinj-Rovigno. Tijekom 2026. godine predviđa se intenzivan rad na:

- izradi i potpisivanju novih međuvlasničkih ugovora za sve zgrade pod upravljanjem,
- pripremi i predaji dokumentacije za registraciju suvlasničkih zajednica putem sustava Državne geodetske uprave,
- te prevođenju cjelokupne dokumentacije na talijanski jezik, sukladno dvojezičnosti grada Rovinja-Rovigno.

Posebna pažnja usmjerit će se na razvoj novih digitalnih rješenja koja će omogućiti brže, sigurnije i transparentnije upravljanje zajedničkim nekretninama. U suradnji s Gradom Rovinj-Rovigno i drugim upraviteljima, Društvo će aktivno sudjelovati u izradi smjernica i obrazaca za provedbu zakona u praksi, čime će doprinijeti stvaranju učinkovitog i pouzdanog sustava upravljanja višestambenim zgradama.

Kroz program konzaltinga i tehničkih usluga, RUBINI d.o.o. nastavit će pružati podršku suvlasnicima u pripremi projektne dokumentacije za sanacije, energetske obnove i programe sufinanciranja, a u suradnji s Gradom Rovinj-Rovigno provodit će i posebne programe tehničke pomoći za objekte kulturno-povijesne baštine.

Segment Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga nastavit će djelovati kao važna točka razvoja lokalnog poduzetništva i kreativne industrije, uz planirano proširenje aktivnosti na edukacijske programe za mlade poduzetnike i međunarodnu suradnju s partnerima iz regije.

U financijskom smislu, planirani rast prihoda i rashoda od 8 % rezultat je širenja obujma poslovanja i povećanih obveza koje proizlaze iz nove zakonske regulative. Društvo će pritom zadržati stabilnost i likvidnost, uz racionalno upravljanje troškovima i usmjerenost na dugoročni razvoj.

Zaključno, RUBINI d.o.o**.** nastavlja poslovati kao pouzdan, transparentan i društveno odgovoran partner Grada Rovinja-Rovigno i svih suvlasnika zgrada pod upravljanjem. Plan poslovanja za 2026. godinu predstavlja temelj za daljnje unaprjeđenje sustava upravljanja zgradama, digitalizaciju procesa i povećanje kvalitete života građana.