



GP STANORAD
DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE
Z G R A D A M A
Matice hrvatske 10, HR-40000, Čakovec
t: 040 39 08 30, f: 040 39 08 32
Podružnica Varaždin
Zagrebačka 15, t/f: 042 20 38 00
www.gpstanorad.hr

POSLOVNI PLAN ZA 2020. GODINU

• U V O D

GP Stanorad d.o.o. za obavljanje poslova upravljanja nekretninama uz naplatu ili po ugovoru (dalje: Društvo) osnovano je na temelju Izjave o osnivanju u prosincu 1997. godine i upisano je u registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod matičnim brojem 070048293 po Rješenju Tt – 02/889-2. Sjedište Društva je u ulici Matice Hrvatske 10.

Osnovna djelatnost Društva (NKD): 6832 – upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora
OIB Društva: 28410884585.

Društvo je registrirano za obavljanje djelatnosti:

- poslovanje nekretninama,
- čišćenje svih vrsta objekata,
- građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem,
- građevinsko vještačenje,
- pružanje usluga smještaja i
- ostale poslovne djelatnosti

Temeljni kapital Društva iznosi 20.000 kn.

Klasifikacija Društva: mikro poduzetnik

Broj zaposlenih u 2019. godine je 16, od čega je u osnovnoj djelatnosti društva zaposleno 11 djelatnika i to 9 na puno radno vrijeme i 2 na nepuno, te 6 djelatnica u servisu za čišćenje i to 4 na puno radno vrijeme i 2 na nepuno radno vrijeme.

Prihodi Društva bazirani u na nekoliko djelatnosti kojima se društvo temeljem svojih akata bavi

- upravljanje zajedničkim dijelovima višestambenih i mješovitih zgrada temeljem Ugovora o upravljanju i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- pružanjem usluga čišćenja zajedničkih prostorija višestambenih i mješovitih zgrada, te poslovnih prostora temeljem Ugovora
- upravljanje, organiziranje i vođenje hostela Čakovec u Dramlju
- ostali poslovi temeljem registriranih djelatnosti Društva

Kako bi se što bolje shvatila uloga Upravitelja potrebno je pojasniti koje poslove je Upravitelj dužan obaviti u okviru redovnog upravljanja temeljem Ugovora o upravljanju potpisanog sa suvlasnicima stambenih zgrada. U okviru redovnog upravljanja Upravitelj je dužan u ime i za račun suvlasnika obaviti slijedeće poslove:

- otvoriti zajednički račun nekretnine u svrhu polaganja pričuve
- organizirati redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom smislu (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen Međuvlasničkim ugovorom, u skladu sa čl. 4. Uredbe o održavanju zgrada (NN br. 64/97.))

- obavljati povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastaviti zapisnik
- utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik
- raspolagati sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve)
- osiguravati zajedničke dijelove i uređaje od rizika
- pokrenuti postupak podizanja kredita radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika, čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova
- iznajmljivati, odnosno dati u zakup ili najam te otkazati samostalne prostorije u zgradi nad kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke suvlasnika čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova
- zastupati suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz redovnog upravljanja
- suvlasnici ovlašćuju ovlaštene osobe Upravitelja na raspolaganje sredstvima na računu pričuve (potpisivanje naloga) uz korištenje pečata Upravitelja i suglasnost predstavnika na dokumentu koji prethodi računu
- predlagati kućni red, u dogovoru sa suvlasnicima

Osim navedenih poslova Upravitelj je u okviru redovnih poslova dužan obaviti sve poslove hitne naravi, kao i sve poslove koji proizlaze temeljem Zakona o zaštiti od požara (organizacija dimnjačarske službe, servis vatrogasnih aparata uz obavezu kontrole vatrogasnih aparata, te vođenja evidencijskog zapisnika o navedenim kontrolama, organizacija atestiranja gromobranskih instalacija za zgrade koje imaju ugrađen gromobran u razmacima predviđenim zakonom, te u slučaju da je atest negativan Upravitelj je suvlasnicima dužan dostaviti prijedlog sanacije istog, atestiranje hidrantskih mreža za one zgrade koje posjeduju istu te dovesti je u stanje ispravnosti ukoliko se na njoj uoče nedostaci), obaviti deratizaciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija zgrada (podrumi, drvarnice, tavanski prostori).

Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi. Upravitelj obavlja i poslove koji prelaze okvire redovnog upravljanja, a naplaćuje prema važećem cjeniku Upravitelja. U te poslove ubrajaju se i poslovi povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama, vođenja postupaka nabava prema uvjetima EU fondova, kao i organizacija i vođenje projekata energetske obnove. Ovi poslovi koje GP Stanorad d.o.o. sa strukturom svojih djelatnika, te njihovom izobrazbom i iskustvom obavlja izuzetno uspješno će i u 2020. godini biti značajan dio prihoda Društva.

Servis za čišćenje koji sa 7 zaposlenih djelatnica redovito održava značajan broj zgrada u gradu Čakovcu kao jedna od djelatnosti Društva doprinosi povećanjem prihoda i pokazuje tendenciju rasta. U

2020. godini s dodatnim ulaganjima u tehničku opremljenost planiramo podići kvalitetu usluge i temeljem toga i ostvarene prihode.

Poslovanje hostela Čakovec u Dramlju je u 2019. godini bilo izuzetno dobro uz značajno povećanje dolazaka gostiju od 70% i ostvarenih broja noćenja od 34%, te povećanje prihoda i dobiti. S obzirom na planirana ulaganja i povećanje kvalitete usluge, te boljom organizacijom uz povećanje cijene i broja noćenja u slijedećoj godini očekuje se dodatno povećanje prihoda od usluga iz ove djelatnosti.

Na dan 30.09.2019.g. ostvaren je prihod od 229.025 Kn, dok su troškovi Dramlja iznosili 140,920,00 Kn. U sezoni 2019. ostvarena je dobit u poslovanju Hostela od 88.105,00 Kn.

Temeljem svega navedenog planiraju se prihodi i rashodi za razdoblje 2020. godine.

PLAN PRIHODA

- Prihodi od prodaje (prihodi iz osnovne djelatnosti)** koji se sastoje od prihoda od naknada za upravljanje zgradama, prihoda od pružanja usluga Hostela Čakovec u Dramlju, prihoda od usluga čišćenja Servisa za čišćenje, prihoda od usluga posredovanja i vođenja poslova energetske obnove višestambenih zgrada, te naplate ostalih usluga i provizija koje u sklopu svog poslovanja ostvaruje GP Stanorad d.o.o. ostvareni su i provjenjuju se za 2020. sukladno donjem prikazu.

POSLOVNI PRIHODI	PLAN ZA 2018.	IZVRŠENJE ZA 2018.	PLAN ZA 2019.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019	APROXIM DO 31.12.2019	PLAN ZA 2020
Prihodi od prodaje (prihodi iz osnovne djelatnosti)	1.730.000,00	1.701.326,00	1.630.000,00	1.298.393,00	1.947.589,00	1.953.131,00

- Ostali poslovni prihodi** koji se sastoje od prihoda od naknadnih odobrenja dobavljača, prihoda od povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišne knjige, prihoda od dotacija, subvencija i drugih naknada, prihoda o naknada šteta, te ostalih nepredviđenih prihoda procjenjuju se u 2020. godini u

visini od 75.000 kn. Najznačajniji prihodi od povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišne knjige procjenjuju se u visini od najmanje 60.000 kn, što se odnosi na predviđene prihode od etažiranja preostalih zgrada na području Čakovca i zgrada u Varaždinskoj županiji kojima upravlja ovo Društvo.

POSLOVNI PRIHODI	PLAN ZA 2018.	IZVRŠENJE ZA 2018.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019	APROXIM DO 31.12.2019	PLAN ZA 2020
Ostali poslovni prihodi	215.000,00	175.385,00	44.385,00	66.577,00	68.574,00

3. Financijski prihodi koji se sastoje od prihoda za kamate, tečajne razlike i drugi prihodi iz odnosa s povezanim i nepovezanim poduzećima, dijela prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa, prihoda od kamata, te ostalih financijskih prihoda planiraju se u iznosu od 500 kn.

POSLOVNI PRIHODI	PLAN ZA 2018.	IZVRŠENJE ZA 2018.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019	APROXIM do 31.12.2019	PLAN ZA 2020
Financijski prihodi	100,00	3.530,00	75,00	112,00	500,00

Za 2019.g. u planirani je bio „Projekt izgradnje višestambene zgrade Martane II i prodaja stanova“, a od kojeg projekta se odustalo nakon izrade procjene isplativosti iz koje je bilo razvidna neisplativost projekta za društvo.

U 2020.g. ne planiraju se značajnija ulaganja, planiran je rast od 3 % u odnosu na prošlu godinu (rast u skladu sa stopom inflacije). Veći naglasak stavlja se na prihode od Hostela Dramalj gdje će se pokušati uz dosadašnju poslovnu suradnju agencije VITAE TRAVEL popuniti i ostatak termina kroz samostalno popunjavanje istih (korištenje oglašavanja putem društvenih mreža, booking isl.). Također u fokusu je ugovaranje novih poslova upravljanja zgradama, a sve shodno povećanoj gradnji stanova na tržištu.

PLAN RASHODA

1. Materijalni troškovi koji se sastoje od troškova sirovina i materijala, odnosno troškova za uredski materijal, materijal za čišćenje, sitni inventar, troškova energije i goriva za službene automobile, te ostalih vanjskih troškova koji se sastoje od troškova fiksne i mobilne telefonije i poštanskih usluga, troškova vanjskih usluga tiska i promidžbe, usluga održavanja, registracije, najma poslovnog prostora poslovnice u Varaždinu, odvjetničkih, knjigovodstvenih i ostalih intelektualnih usluga, te ugovora o djelu

poslovanja Hostela Čakovec u Dramlju, rashoda za komunalne usluge (komunalne naknade, naknade za vode i odvodnju kao i režijski troškovi Hostela u Dramlju i poslovnog prostora poslovnice u Varaždinu), troška reprezentacije i ostalih troškova vanjskih usluga predviđeni su u 2020. godini u visini od 355.000 kn.

POSLOVNI RASHODI	PLAN ZA 2018.	IZVRŠENJE ZA 2018.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019	APROXIM do 31.12.2019	PLAN ZA 2020
Materijalni troškovi	355.000,00	323.062,00	233.526,00	350.289,00	355.000,00

2. Troškovi osoblja koji se sastoje od troškova neto plaća i nadnica za zaposlene, troškova poreza i doprinosa iz plaća, te troškova doprinosa na plaće predviđaju se u 2020. godini u visini od 1.265.000 kn. S obzirom da je prosječna neto plaća zaposlenih u GP Stanorad d.o.o. daleko ispod prosjeka Republike Hrvatske, za iduću je godinu predviđeno postepeno povećanje plaća koje će se prema mogućnostima nastaviti i u godinama koje slijede, dok se plaće ne izjednače s državnim prosjekom. Broj od 16 zaposlenih djelatnika od čega 7 djelatnica u servisu za čišćenje i 9 u stručnim službama i upravi Društva ne planira se povećavati.

Ostali troškovi koji se sastoje od troškova za dnevnice i drugih troškova službenih putovanja, naknada troškova prijevoza radnicima, troškova otpremnina, troškova prigodnih nagrada, odnosno božićnica, uskrsnica, regresa, te darova za djecu, troškova članovima Nadzornog odbora, troškova platnog prometa, troškova članarina udruženjima, stručnog usavršavanja i stručne literatura, te ostalih navedenih troškova.

Sveukupni trošak osoblja u 2020 planira se u iznosu od 1.420.157,00 Kn

POSLOVNI RASHODI	PLAN ZA 2018.	IZVRŠENJE ZA 2018.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019	APROXIM do 31.12.2019	PLAN ZA 2020
Troškovi osoblja + ostali troškovi (dnevnice terenski, regresi)	1.208.000,00 +191.500,00 =1.399.500,00	1.231.202,00 +188.688,, =1.419.890,00	810.783,00 +133.157,00 =943.940	1.415.910	1.420.157,00

3. Troškovi amortizacije se u 2020. godini planiraju u iznosu od 13.000 kn.

POSLOVNI RASHODI	PLAN ZA 2018.	IZVRŠENJE ZA 2018.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019	APROXIM do 31.12.2019	PLAN ZA 2020
Amortizacija	30.000,00	27.856,00	17.477,00	26.215,00	13.000,00

4. Ostali poslovni rashodi planiraju se u visini od 10.000. kn, a sastoje se od troškova otpisa nenaplativih potraživanja, naknadno utvrđenih i ostalih troškova.

POSLOVNI RASHODI	PLAN ZA 2018.	IZVRŠENJE ZA 2018.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019	APROXIM do 31.12.2019	PLAN ZA 2020
Ostali poslovni rashodi - naknadni popust, reklamacije	30.000,00	34.057,00	10.462,00	15.693,00	16.000,00

5. Financijski rashodi se odnose na troškove kamata za kredit Hostela Čakovec u Dramlju, kamata na zajam Euroherc osiguranja i zateznih kamata i planiraju se u iznosu od 25.000,00 kn.

POSLOVNI RASHODI	PLAN ZA 2018.	IZVRŠENJE ZA 2018.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019	APROXIM do 31.12.2019	PLAN ZA 2020
Financijski rashodi	18.800,00	27.076,00	16.050,00	24.075,00	25.000,00

6. Nabava novog službenog vozila, odnosno zamjena postojećeg službenog automobila Škoda Octavia koja će 2020. biti starosti 10 godina, zbog pouzdanosti, kvalitete poslovanja i smanjenja troškova održavanja planira se zamijeniti novim vozilom putem financijskog lizinga.

REKAPITULACIJA PRIHODA I RASHODA

U 2020. godini GP Stanorad d.o.o. planira ukupno ostvariti prihoda u iznosu od 2.022.205,00 kn, i imati rashode u visini od 1.844.6356,00 kn, odnosno planira ostvariti dobit u iznosu od 177.849,00 kn.

U 2020.g. nisu planirana ulaganja te je predviđen rast od 3 % u skladu sa stopom inflacije. U 2019. godini GP STANORAD ostvario je stabilizaciju financijskih pokazatelja te se sva ostvarena dobit raspoređuje na smanjenje ranijih gubitaka.

REKAPITULACIJA PRIHODA I RASHODA	PLAN ZA 2018.	IZVRŠENJE ZA 2018.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019.	APROXIM DO 31.12.2019	PLAN ZA 2020
UKUPNI PRIHODI	1.945.100,00	1.880.241,00	1.342.651,00	2.13.980,00	2.022.205,00
UKUPNI RASHODI	1.833.300,00	1.831.941,00	1.221.455,00	1.847.335,00	1.844.356,00
PLANIRANA DOBIT	111.800,00	48.300,00	121.196,00	166.645,00	177.849,00

GP Stanorad d.o.o.

Direktor:

Velimir Mađarić, dipl.ing.



Prilog 1

r.b.	POSLOVNI PRIHODI	PLAN ZA 2019.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019	APROXIM NA 31.12.2019	PLAN ZA 2020.
1.	Prihodi od prodaje (prihodi iz osnovne djelatnosti)	1.630.000,00	1.298.193,00	1.947.289,50	1.953.131,37
	1a prihodi od naknada	900.000,00	679.593,00	1.019.389,50	1.022.447,67
	1b prihodi od usluga čišćenja	350.000,00	248.200,00	372.300,00	373.416,90
	1c prihodi od usluga Hostela u Dramlju	120.000,00	186.626,00	279.939,00	280.778,82
	1d prihodi od usluga posredovanja - energetska obnova zgrada	200.000,00	73.406,00	110.109,00	110.439,33
	1e Prihodi od ostalih usluga, provizija i posredovanja	160.000,00	110.368,00	165.552,00	166.048,66
2.	Ostali poslovni prihodi	215.000,00	44.386,00	66.579,00	68.574,00
	2a prihodi od povezivanja KPU i ZK	100.000,00	42.750,00	64.125,00	66.113,00
	2b prihodi od dotacija, subvencija i drugih naknada	65.000,00	0,00	0,00	0,00
	2c ostali prihodi	50.000,00	1.636,00	2.454,00	2.461,00
4.	Financijski prihodi	500	72,00	112,00	500,00
	UKUPNO PRIHODI:	1.945.100,00	1.342.651,00	2.013.980,50	2.022.205,37

r.b.	POSLOVNI RASHODI	PLAN ZA 2018.	IZVRŠENJE NA DAN 31.08.2019	APROXIM NA 31.12.2019	PLAN ZA 2020
1.	Materijalni troškovi	355.000,00	233.526,00	350.289,00	355.000,00
	1a Troškovi sirovina i materijala	125.000,00	106.140,00	159.210,00	159.688,00
	1b Ostali vanjski troškovi	230.000,00	127.386,00	191.079,00	195.312,00
	1c Troškovi prodane robe	-	-	-	-
2.	Troškovi osoblja	1.208.000,00	810.783,00	1.216.174,50	1.219.823,02
	povećanje 10% uz najavu poreznog rasterećenja				
	2a Neto plaće i nadnice	790.000,00	529.745,00	794.617,50	797.001,35
	2b Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	243.000,00	182.696,00	274.044,00	274.866,13
	2c Doprinosi na plaće	175.000,00	98.342,00	147.513,00	147.955,54
3.	Amortizacija	30.000,00	17.477,00	26.215,00	13.000,00
4.	Ostali troškovi	191.500,00	133.157,00	214.888,50	215.533,17
	4a dnevnice i drugi troškovi službenog puta	10.000,00	29.675,00	44.512,50	44.646,04
	4b naknade troškova prijevoza radnicima	34.000,00	23.443,00	35.164,50	35.269,99
	4c prigodne nagrade (božićnice, uskrsnice, regres, darovi djeci)	42.500,00	59.297,00	88.945,50	89.212,34
	4d troškovi naknada članovima Nadzornog odbora	35.000,00	20.742,00	31.113,00	31.206,34
	4e troškovi članarina udruženjima i savezima	10.000,00	1.482,00	2.223,00	2.229,67
	4f ostali troškovi	60.000,00	8.620,00	12.930,00	12.968,79
5.	Ostali poslovni rashodi - naknadni popust, reklamacije	30.000,00	10.462,00	15.693,00	16.000,00

6.	Financijski rashodi		18.800,00	16.050,00	24.075,00	25.000,00
	6a	Kamate za kredit Dramalj	13.000,00	8.077,00	12.115,50	16.000,00
	6b	Kamate za zajam Euroherc	5.000,00	1.380,00	2.070,00	10.000,00
	6c	Zatezne kamate	800	1.005,00	1.507,50	5.000,00
	6d	Ostale kamate	-	0	8.382,00	-
7.	Ostali rashodi – vrijednosno usklađenje		-	0	0,00	0,00
		UKUPNO:	1.833.300,00	1.221.455,00	1.847.335,00	1.844.356,19
		UKUPNO PRIHODI:	1.945.100,00	1.342.651,00	2.013.980,50	2.022.205,37
		RAZLIKA PRIHODA I RASHODA	111.800,00	121.196,00	166.645,50	177.849,18