



Rubini d.o.o. – Consulting- investicije
upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 08, Rovinj
tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

RUBINI d.o.o. Rovinj, za obavljanje stambene i komunalne djelatnosti, poslovne i tehničke usluge, turizam, export – import, d.o.o., A. Rismondo 18

Plan poslovanja za 2016. godinu

Rovinj, travanj 2016. godina

Mauricio Božić dipl.ing.građ.



SADRŽAJ:

UVOD.....	3
1.OPĆI PODACI O DRUŠTVU.....	3
1.1.Opis djelatnosti.....	3
1.2.Organizacijska shema.....	4
1.3.Prikaz zaposlenih.....	4
2.SMJERNICE–REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2016.g.....	5
3.PROGRAM RADA ZA 2016.g.....	5
3.1.Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju....	5
3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga	7
3.3.Realizacija pojedinih investicija iz Programa rada Gradonačelnika i Gradske uprave za 2016.g.	8
4.FINANCIJSKI PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2016.g.....	9
4.1.Planirani prihodi	9
4.2.Planirani rashodi.....	11
4.3.Planirana dobit	14
5. PROGRAM IZVANREDNOG ODRŽAVANJA ZGRADA ZA 2016.g.	15



UVOD

RUBINI d.o.o. Rovinj posluje na osnovu godišnjeg programa rada i zaključaka donesenih od strane Gradskog vijeća i Gradonačelnika Grada Rovinja.

Plan poslovanja Trgovačkog društva RUBINI d.o.o. za 2016. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2015. godinu, analize poslovanja poduzeća u proteklim razdobljima te analizom zaprimljenih zahtjeva suvlasnika.

U dosadašnjoj provedbi programa energetske obnove zgrada stambenog sektora u 2015. godini, korištena su sredstva Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti, odnosno nacionalna vanproračunska sredstva dok su u 2014. godini uz sredstva FZOEU korištena i sredstva lokalne samouprave. Od 2016. godine izvori financiranja se mjenjaju na način da će se program energetske učinkovitosti stambenih zgrada financirati sredstvima iz strukturnih fondova za većinski dio subvencija prema građanima. Međutim, korištenje europskih sredstava znači i primjenu europskih pravila, odnosno postavljanja kriterija prihvatljivosti i kriterija odabira projekata. Obzirom da je u 2015. godini poduzeće RUBINI d.o.o. uspješno odradilo pripremu i edukaciju na temu energetske obnove zgrada sa suvlasnicima, plan za 2016. godinu razradit će se temeljem pokazatelja interesa u 2015. godini i zaprimljenih zahtjeva suvlasnika, te temeljem novih uvjeta financiranja preko strukturnih fondova Europske Unije.

Obnova zgrada (krovova, fasada, zamjena vanjske stolarije i sl.) ovisi u prvom redu o razini svijesti i odgovornosti samih suvlasnika prema obvezi održavanja stambene zgrade, no ne treba zanemariti ulogu upravitelja u procesu obnove zgrada. Donošenjem Nacionalnog programa uloga Upravitelja se proširuje, čime isti postaje glavni sudionik prijava zgrada na natječaje Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost.

1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

1.1. Opis djelatnosti

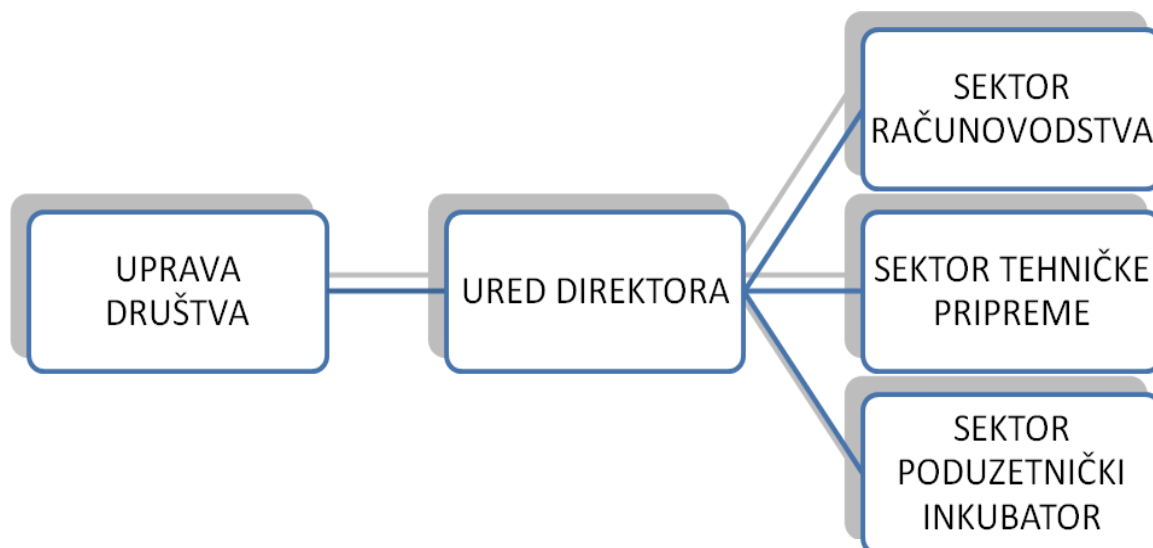
Društvo je upisano kod Trgovačkog suda u Rijeci dana 23. siječnja 1995. godine, pod nazivom RUBINI za obavljanje stambene i komunalne djelatnosti, poslovne i tehničke usluge, turizam, export - import d.o.o., sa sjedištem u Rovinju, Obala A. Rismondo 18. Skraćena oznaka tvrtke: RUBINI d.o.o.

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 kao u svojstvu opunomoćenika stambene zgrade.

b) Sektor tehničke pripreme bavi se pripremom tehničke dokumentacije za realizaciju izvanrednog ili redovnog održavanja stambene zgrade i to slijedećim: izrađuje troškovnike, različite skice i nacрте, provodi postupak nabave za stambenu zgradu, provodi nadzor nad izvršenjem posla, priprema zapisnike o preuzimanju radova priprema odštetne zahtjeve za stambene zgrade.

c) Sektor za poduzetnički inkubator: planira natječaje za nove potencijalne korisnike, educira građanstvo kroz programe za ugrožene skupine, prati mlade poduzetnike na razvojnom putu dok se nalaze u Poduzetničkom inkubatoru, priprema natječaje radi dobivanja sredstava od nadležnog ministarstava.



1.3. Prikaz zaposlenih, stalnih i vanjskih suradnika

U društvu radi pet zaposlenika u stalnom radnom odnosu: suradnik sa zadatkom za obavljanje tehničke pripreme dokumentacije za stambene zgrade, potom suradnica uz vanjskog suradnika vodi kompletno računovodstvo stambenih zgrada, voditeljica Poduzetničkog inkubatora koja je zadužena za vođenje razvoja i cjelokupno funkcioniranje Poduzetničkog inkubatora, 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.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2015.	Broj radnika 2016. plan
SSS	2	2
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	5	5

STRUKTURA I BROJ VANJSKIH SURADNIKA

Stručna sprema	Broj radnika 2015.	Broj radnika 2016. plan
VŠS	1	1
Ukupno	1	1



2. SMJERNICE – REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2016. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2016. godinu su:

- prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju - planirani prihodi u visini od 880.000,00 kn,
- provođenje dijela programa rada Gradonačelnika i Gradske uprave vezano za funkcioniranje i razvoj poduzetnički inkubator .» - planirani prihodi u visini od 160.000,00 kn,
- prodaja različitih konzalting usluga i proizvoda - planirani prihodi u visini od 411.000,00 kn
- prihodi – transfer sredstava grada za pokrivanje troškova izvanrednog održavanja objekata u vlasništvu Grada – planirana sredstva u visini od 500.000,00 kn
- prihodi od ostalih usluga i kamata 30.000,00 kn.

3. PROGRAM RADA ZA 2016. GODINU

Plan poslovanja sastoji se od slijedećih aktivnosti:

- 3.1. redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju,
- 3.2. pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga,
- 3.3. realizacija pojedinih investicija iz Programa rada Gradonačelnika i Gradske uprave za 2016. godinu – rad i razvoj poduzetničkog inkubatora.

3.1.Redovna i prinudna uprava stambenim zgradama Grada Rovinja

Uloga Upravitelja u upravljanju stambenim zgradama je :

- a) organizacija redovnog održavanja;
- b) edukacija suvlasnika
- c) osiguranje najpovoljnijih uvjeta za obnovu zgrada.

a) Organizacija redovnog održavanja

Poduzeće RUBINI d.o.o. obavlja poslove redovnog održavanja (osiguranje zgrada, dimnjačarska služba, deratizacija i dezinfekcija, servis vatrogasnih aparata, raznorazni sitni popravci, rješavanje hitnih popravaka puknuća cijevi i sl., vođenje evidencije prihoda i rashoda po računima zgrada te izvještavanje suvlasnika) uspješno sa suvlasnicima surađuje od početka osnivanja poduzeća i nastaviti će se u 2016. godini temeljem programa upravljanja usuglašenih sa suvlasnicima zgrada.

U organizaciji redovnog održavanja tijekom 2016. godine posebnu pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala zajedno s dimnjačarskom službom te komunalnim redarstvom Grada Rovinja .

b) Edukacija suvlasnika

Edukaciju suvlasnika djelatnici RUBINI-ja permanentno odrađuju od uvođenja upravljanja



- * na sastancima suvlasnika po stambenim zgradama,
- * putem Vodiča za suvlasnike,
- * putem Web stranice poduzeća,
- * direktnim kontaktima sa suvlasnicima.

Segment edukacije suvlasnika u 2016. godini te Uloga Upravitelja u tom segmentu bit će temelj o kojem će ovisiti tempo obnove zgrada u narednim razdobljima.

Ulaskom Republike Hrvatske u Europsku Uniju preuzete su određene obveze i u sferi obnove zgrada. Poznata je obveza iz Kyoto - sporazuma kojom Republika Hrvatska preuzima obvezu smanjenja emisije CO₂ u zgradarstvu za 20% do 2020. godine, čime dolazimo do pojma **Obnove zgrada na energetske učinkovit način.**

Uloga upravitelja u narednom periodu je edukacija suvlasnika upravo u području energetske učinkovitosti, tj. upravitelj je dužan suvlasnicima dati odgovor na slijedeća pitanja:

- * što je energetska učinkovitost,
- * što je energetski pregled,
- * što je energetski certifikat,
- * što se postiže obnovom zgrade na energetske učinkovit način,
- * isplativost obnove zgrade na energetske učinkovit način.

Iz gore navedenih razloga Edukacija suvlasnika postaje temelj svake obnove stambene zgrade i o učinkovitosti edukacije ovisit će tempo i kvaliteta obnove zgrada u Gradu Rovinju.

b) Osiguranje najpovoljnijih uvjeta za obnovi zgrada

Uloga upravitelja u ovoj fazi procesa obnove zgrada uzročno-posljedično je povezana s procesom edukacije suvlasnika.

Upravitelj je dužan kroz „programe upravljanja“ suvlasnike transparentno izvještavati na koji način osigurati sredstva za obnovu zgrada te osigurati najpovoljnije kreditne uvjete putem poslovnih banaka.

U narednom period, do 2020. Godine, temeljem trenutno dostupnih informacija otvorit će se mogućnosti sufinanciranja obnove zgrada bespovratnim sredstvima:

- * model EBRD u visini do 10% opravdanih troškova za energetske obnovu zgrada te
- * model FZOEU – u visini do 40% opravdanih troškova energetske učinkovite obnove
 - a) Izradu energetske pregleda i certifikata
 - b) Izradu projektne dokumentacije
 - c) Obnova zgrada (krovovi, fasade, zamjena stolarije, postava solarnih panela i sl.)



Iz svega gore navedenog nameće se zaključak da se na razini Republike Hrvatske pokreće inicijativa za intenzivniju obnovu zgrada, posebice fasada koja će ovisiti o :

- učinkovitosti upravitelja,
- odgovornosti suvlasnika,
- materijalnim mogućnostima suvlasnika,
- dostupnim kreditnim uvjetima te
- bespovratnom sufinanciranjem od strane EU fondova.

Temeljem svega iznesenog procjenjuje se da će se tempo obnove zgrada u periodu 2016.-2019. kretati kako je navedeno u tablici.

Obnove	2016.	2017.	2018.	2019.
Krovovi	10	8	10	12
Fasade	5	6	8	10
Zamjena stolarije	3	4	5	6
Ostalo *	30	35	35	40

*** Ostalo - provođenje energetske pregleda i certifikata i izrada projektne dokumentacije za obnovu zgrada, stitji manji sanacijski popravci**

Obzirom da je tendencija Fonda smanjenje udjela sufinanciranja u narednim periodima, cilj je u prvim godinama provedbe programa obnoviti čim više zgrada, što najviše ovisi o interesima i mogućnostima samih suvlasnika.

3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Dio prihoda od konzalting usluga za 2016. godinu, planiramo od rekonstrukcija stambenih zgrada u starogradskoj jezgri i novom dijelu Grada Rovinja, za koje smo izradili program obnove fasada i krovništva između ostalog u suvlasničkom dijelu Grada Rovinja. U navedenom programu definirana su pročelja i krovništva koja će se sanirati, odnosno rekonstruirati s procijenjenom vrijednošću investicija te pregledom postotnog udjela pojedinog suvlasnika. Vrijednost programa sanacije za 2016. godinu, procijenjena je na iznos od 1.175.448,57 kn, a odnosi se na šesnaest stambenih zgrada, od čega udio Grada iznosi 300.326,02 kn (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, ishoda konzervatorskih uvjeta, izrade detaljnih troškovnika, savjetovanja oko primjene materijala u samim rekonstrukcijama i prikupljanja ponuda. Ovaj dio prihoda konzaltinga je značajan iz razloga 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 2015. godine i u 2016. godini nastaviti ćemo sa zakonskom obavezom povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora zgrada koje su pod našom ili upravom drugih upravitelja.

U slijedećoj 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. U slučajevima kada se štetni događaj prijavi na vrijeme, ti se troškovi ne naplaćuju jer predstavnik osiguravajuće kuće izlazi na teren i šteta se namiruje po fakturi izvoditelja radova.

Sukladno poslovnim aktivnosti u toku 2015. godine, nastavljamo s konzalting uslugom i tijekom 2016. godine, vezanom uz energetska certificiranje zgrada. Na taj način svojim klijentima nudimo mogućnost energetske pregleda zgrada prije projektiranja sanacija fasada i krovova, što omogućuje da se spomenuta sanacija odradi u onim okvirima koji kasnije suvlasnicima omogućuju dobivanje raznoraznih poticaja i bolje kreditne uvjete za poticanje energetske učinkovitosti.

SVEGA	POVRŠINA U m2 2014.	POVRŠINA U m2 2015.	POVRŠINA U m2 2016.
Ugovorno upravljanje	155.887,55	159.860,96	162.550,00
Prinudno upravljanje	434,00	434,00	434,00
Ukupno	156.321,55	160.294,96	162.984,00

3.3. Realizacija pojedinih investicija iz Programa rada Gradonačelnika i Gradske uprave za 2016. godinu – rad i razvoj poduzetničkog inkubatora

Sanacijom krovne konstrukcije i krovnog pokrova na zgradi Poduzetničkog inkubatora u ulici Augusto Ferri 37a, stvoreni su uvjeti da se u visokom mansardnom prostoru, na prvom katu uredi prostor za novi iskorak Poduzetničkog inkubatora u pružanju novih usluga. RUBINI d.o.o. je za rekonstrukciju visokog potkrovlja iznad prizemlja (postojeći prostor inkubatora) na zgr.č. 658 k.o. Rovinj u ulici Augusto Ferri ishodio građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/14-01/33 URBROJ: 2171-01-05-02-15-7 od dana 07. rujna 2015. god.

Po dozvoljenoj projektnoj dokumentaciji na katu su bila predviđena 5 poslovnih prostora sa sanitarnim čvorovima za korisnike.

RUBINI d.o.o. će promijeniti projektnu dokumentaciju po prijedlogu Grada Rovinja na način da se stvori veći radni prostor – prostor za zajednički rad (Coworking) pod kojim se podrazumijeva multimedija, projektiranje, dizajn i sl.

Prizemlje postojeće građevine sadrži četiri poslovna prostora inkubatora, muški i ženski sanitarni čvor sa spremištem, centralni hodnik na koje se vezuje armirano betonsko stepenište do ploče kata (sadašnjeg potkrovlja) kao dio budućeg rješenja zgrade inkubatora.



Potkrovlje unutar dvovodnog krovišta ima minimalnu visinu na uličnoj strani 1,80 m odnosno 1,64 m na dvorišnoj strani.

Projektom rješenjem predviđet će se jedan uredski prostor oformljen oko centralnog hodnika s pripadajućim već izvedenim stepeništem i sanitarnim čvorovima (muški + ženski). Netto visina prostora do zakošenog dijela stropa će iznositi 2,75 m (do upuštenoga stropa) koji će na rubovima prelaziti u zakošeni strop shodno konstrukciji postojećeg krovišta. Glavna aktivnost Poduzetničkog inkubatora tijekom 2016. godine bit će pribavljanje potrebnih suglasnosti za ishodovanje izmjene i dopune građevinske dozvole, prikupljanje ponuda za izvođenje radova, a sve u cilju dovršavanja i uređenje prvog kata.

4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2016. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2016 . godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	2.071.000,00 kn
UKUPNI RASHODI	u visini od	2.051.700,00 kn
DOBIT	u visini od	19.300,00 kn

4.1 Planirani prihodi

Ukupno planirani prihod za RUBINI d.o.o. u 2016. godini iznose 2.071.000,00 kn, te u odnosu na očekivano u 2015. g. od 1.685.661,00 iskazuje povećanje u visini od 22%. Brojčano povećanje iznosi navedenih 22%, no realno se radi o kapitalnom transferu Grada Rovinja prema RUBINI- u d.o.o. u iznosu od 500.000,00 kn, na ime uređenja mansardnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru u vlasništvu RUBIN d.o.o. Dakle, bez razmatranja navedenog događaja strukturno povećanje prihoda u 2015. godini, planiramo u dijelu prihoda vezano za upravljanje stambenim zgradama.

Prihodi za usluge redovnog upravljanja planiraju se u iznosu od 880.000,00 kn, temeljem cijene za redovno upravljanje po m², što je povećanje za 1% obzirom na očekivano u 2015. godini. U 2016. godini planira se povećanje broja kvadrata za stambeni fond u iznosu od cca 3.700,00 m², gdje ćemo temeljem ciljanih ponuda i programa preuzeti dio stambenih zgrada od konkurencije kako se to planski događalo proteklih godina.

PRIHODI	UKUPNO 01-12/2015. (procjena)	PLAN 2015.	PLAN 2016.	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA PLANA 2016	INDEKS PLAN 2016./PLAN 2015.	INDEKS PLAN 2016./PROCJEN A OSTVARENJA 2015.
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	870.876	840.000	880.000	42,49	104	101
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	8.152	12.000	10.000	0,48	83	122
IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA	6.123	8.000	8.000	0,39	100	130



PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTIJEVE ZA NUŽNE OKUĆNICE	1.712	2.000	2.000	0,09	100	117
PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA	13.732	24.000	15.000	0,72	63	109
PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSKIH USLUGA	153.740	170.000	150.000	7,24	88	98
PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA ZGRADA	12.883	15.000	15.000	0,72	100	116
PRIHODI PO CJENIKU	22.808	38.000	25.000	1,21	66	109
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	27.409	25.000	25.000	1,21	100	91
PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA	4.732	9.000	6.000	0,29	67	127
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA	140.176	70.000	130.000	6,28	186	93
ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KREDITA HYPO BANKE	65.320	60.000	0	0	0	0
PRIHODI – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA IZVANREDNOG ODRŽAVANJA OBJEKTA U VLASNIŠTVU GRADA	58.740	130.000	500.000	24,14	385	851
PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA BRUTTO PLAĆU + TROŠKOVI UREDA, VODITELJA PODUZETNI. INKUBA.	157.585	160.000	160.000	7,73	100	102
PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA	25.196	25.000	25.000	1,21	100	99
PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA	110.841	130.000	120.000	5,79	92	108
IZVANREDNI PRIHODI	0	0	0	0	0	0
PRIHODI OD OTPISA OBAVEZA PREMA DOBAVLJAČIMA	5.636	0	0	0	0	0
UKUPNO PRIHODI	1.685.661	1.718.000	2.071.000	100	121	123

Prihodi od inženjerskih i konzultantskih usluga planiraju se u visini od 150.000,00 kn. To su poslovi koji prelaze okvir redovnog upravljanja, tj. nisu dio osnovnog Ugovora o upravljanju stambenim zgradama te se temeljem čl. 4. istog ugovora ugovaraju sa zgradama prema važećim cijenama iz cjenika RUBINIa 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 natječaje pri FZOEU, vođenje istih projekata do okončanja njihove realizacije tj. do trenutka povlačenja



sredstava iz Fonda ukoliko je zgrada prošla na natječaju. Procjena Prihoda izvršena je temelju zaprimljenih zahtjeva suvlasnika.

Prihodi od transfera za refundaciju troškova brutto plaće voditelja poduzetničkog inkubatora i njegovih materijalnih troškova, planiraju se u visini od 160.000,00 kn. Cijelokupan iznos je prolazna stavka za poslovanje RUBINI d.o.o.-a, jer se sredstva od Grada preusmjeruju za pokrivanje brutto plaće i materijalnih troškova voditelja poduzetničkog inkubatora.

Prihodi od transfera sredstava Grada za naknadu troškova izvanrednog održavanja objekata u vlasništvu Grada, sukladno pisanom zahtjevu planiramo u visini od 500.000,00 kn. Cjelokupan iznos je prolazna stavka za poslovanje RUBINI d.o.o.-a, jer se sredstva od Grada preusmjeruju izvođačima. Sredstva će Grad Rovinj doznačiti RUBINI d.o.o.-u kao kapitalni transfer na ime uređenja mansardnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru u vlasništvu RUBINI d.o.o.

Prihodi koji se prevaljuju na zgrade sa osnove refundacije troškova ugovora o djelu za čistačice i kotlovničara za stambene zgrade te ovlaštene prestavnike suvlasnika planiraju se u iznosu od 120.000,00 kn. Cijeli je iznos prolazna je stavka za poslovanje RUBINI d.o.o.-a.

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od 130.000,00 kn i nešto su manji od očekivanih u 2015. godini. Razlog takvom planiranju je što bi taj posao trebalo okončati do kraja 2016. godine pa će se angažman odvjetnika i geodeta smanjiti.

Prihodi po cjeniku Upravitelja planiraju se u iznosu od 25.000,00 kn 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 za materijalne troškove zgrade planiraju se u iznosu od 15.000,00 kn, 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 25.000,00 kn.

Ostali manji prihodi prikazani u tabeli na str. 9 i 10, ukupno planiramo u iznosu od 66.000,00 kn i odnose se na prihod od pripreme dokumentacije za ovrhe, nagodbe, servisiranje kredita te prihodi od osiguranja, certificiranje stambenih zgrada.

4.2. Planirani rashodi

Ukupni planirani rashodi za 2016. g. iznose 2.051.700,00 kn, što s obzirom na očekivano u 2015. g. u iznosu od 1.672.908,00 kn iskazuje povećanje od 23%. U strukturi planiranih troškova u 2016. g. najveći otklon obzirom na očekivane troškove tokom 2015 g., desit će se u dijelu Investicionog održavanja odnosno ulaganja na ime uređenja mansardnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru u vlasništvu RUBINI d.o.o..Navedeno povećanje rashoda na navedenoj poziciji uravnotežuje se s odnosnim prihodom od kapitalnog prijenosa Grada Rovinja, za realizaciju navedene investicije. Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2016. godini, predočeni su u tabelarnom obliku na str.11 i 12. Plan rashoda za 2016. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2015. godinu i planiranih aktivnosti u 2016. godini

RASHODI	UKUPNO 01-12/2015. (procjena)	PLAN 2015.	PLAN 2016.	POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2015	INDEKS PLAN 2015./ PLAN	INDEKS PLAN 2015./ PROCJENA OSTVARENJA
---------	-------------------------------------	---------------	------------	---	----------------------------------	---



					2014.	2014.
MATERIJALNI TROŠKOVI	51.388	58.000	57.000	2,78	98	111
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	2.638	6.000	5.000	0,24	83	189
UREDSKI MATERIJAL	21.937	22.000	22.000	1,07	100	100
TROŠKOVI SITNOG INVENTARA	0	7.000	5.000	0,24	71	0
LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA, VODA	26.813	23.000	25.000	1,22	109	93
TROŠKOVI USLUGA	370.517	292.700	359.200	17,51	122	96
HPT- USLUGE POŠTARINA	8.560	11.000	11.000	0,54	100	129
TELEFON, MOBITELI, INTERNET	42.962	47.000	44.000	2,14	94	102
BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE	176.715	95.000	160.000	7,80	168	90
KNJIGOVODSTVENE USLUGE	45.500	46.000	45.500	2,21	99	100
TROŠKOVI REVIZIJE	20.000	20.000	20.000	0,97	100	100
ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a	43.516	40.000	44.000	2,14	110	101
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA	17.690	15.000	17.000	0,83	113	96
USLUGE STUDENT SERVISA	13.196	16.000	15.000	0,73	94	113
KOMUNALNE USLUGE	2.378	2.700	2.700	0,13	100	113
INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	122.470	150.000	500.000	24,37	333	408
USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA	122.470	150.000	500.000	24,37	333	408
TROŠKOVI OSOBLJA	674.753	643.000	679.000	33,09	106	101
NETTO PLAĆE	408.144	382.000	410.000	19,98	107	100
DOPRINOS IZPLAĆE I POREZ	151.871	152.000	153.000	7,45	101	101
DOPRINOS NA PLAĆE	96.322	90.000	97.000	4,72	108	101
TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE	18.416	19.000	19.000	0,93	100	103
AMORTIZACIJA	65.857	100.000	70.000	3,41	70	106



AMORTIZACIJA	65.857	100.000	70.000	3,41	70	106
OSTALI TROŠKOVI	329.077	364.500	335.500	16,35	92	102
DNEVNICE I PUNI TROŠKOVI	10.898	6.500	10.000	0,49	154	92
TROŠKOVI AUTA	24.000	24.000	24.000	1,17	100	100
BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET	25.195	28.500	28.000	1,36	98	111
NAKNADE NADZORNOM ODBORU	24.525	30.000	25.000	1,22	83	101
TROŠKOVI REPREZENTACIJE	7.021	6.000	7.000	0,34	117	100
TROŠKOVI RADA PO UGOVORU	98.631	95.000	97.000	4,73	102	98
REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIČNICE, POMOĆ ZAPOSLE.	16.300	17.000	17.000	0,82	100	104
TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA	14.511	13.000	14.500	0,71	112	100
DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE	3.570	5.000	4.000	0,19	80	112
TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA	100.870	135.000	105.000	5,11	78	105
POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO	3.556	4.500	4.000	0,19	89	113
OSTALI POSLOVNI RASHODI	44.176	36.000	36.000	1,75	100	81
TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI	10.316	12.000	11.000	0,54	92	106
SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA	15.550	15.000	15.000	0,73	100	96
USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA	11.918	4.000	5.000	0,24	125	42
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	6.392	5.000	5.000	0,24	100	78
FINANCIJSKI RASHODI	14.670	15.000	15.000	0,73	100	102
KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE	14.670	15.000	15.000	0,73	100	102
UKUPNO RASHODI	1.672.908	1.659.200	2.051,700	100	33	151



Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 57.000,00 kn i veći su za 5.612.00 kn u odnosu na očekivano u 2015. godini no u okvirima povećanja obima posla za stambene zgrade.

Rashodi za troškove usluga planiramo u visini od 359.200,00 kn i obzirom na očekivano u 2015. godini u iznosu od 370.517.00 kn bilježimo smanjenje od 4%. U okviru troškova za usluge najviše planiramo smanjenje troškova usluge odvjetnika, geodeta za 10 %, iz razloga što bi taj posao trebalo okončati do kraja 2016. godine, pa će se angažman odvjetnika i geodeta smanjiti. Na vanjske usluge održavanja software-a i hardvare-a i web stranice planiramo u iznosu od 44.000,00 kn, što čini 2,14% ukupnih troškova. Troškovi telefona, mobitela, interneta, poštanskih usluga, RTV pristojbe planiraju se u iznosu od 55.000,00 kn (2.68%) i na razini su prošlogodišnjeg plana. Ostali troškovi usluga koji se planiraju sukladno brojčanim iznosima prikazani su u tabeli na str. 11 i 12 i u okviru su očekivanih troškova za 2015. godinu.

Rashodi za troškove investicijskog održavanja planiramo u visini od 500.000,00 što je obzirom na očekivano u 2015. godini za 408 % više. Kao što smo već prije spomenuli u navedenim rashodima najveći iznos odnosi se na transfere sredstava Grada, za povrat troškova na ime uređenja mansardnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru u vlasništvu RUBIN d.o.o. RUBINI će nakon završetka radova sredstva transferirati prema izvođačima i neće utjecati bitno na naše tekuće poslovanje.

Rashodi za troškove osoblja (place) Planiraju se u visini od 679.000,00 kn (33,09% u strukturi ukupnih rashoda) i veći su za 1% u odnosu na očekivano iz 2015. godine, iz razloga što se očekuju veći troškovi loke vožnje koje evidentiramo u troškovima osoblja.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 70.000,00 kn, i veći su za 6% u odnosu na očekivano za 2015. godinu.

Ostali troškovi planirani su u visini od 335.500,00 kn što je za 2% više obzirom na očekivano u 2015. Godini. Najveće smanjenje rashoda za 17 % u ovoj grupi dogodit će se u dijelu naknade članovima nadzornog odbora, zbog usklađenja sukladno Odluci o izvršenju proračuna Grada Rovinja za 2016. godinu i Odluci o naknadama Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno br.7/14. Ostali planirani troškovi ostaju na razini očekivanih troškova za 2015.g.

Ostali poslni rashodi planiraju se u visini od 36.00,00kn i ostaju na razini očekivanog za 2015. godinu.

Financijski rahodi, kamate za pozajmice radi korištenja dopuštenog minusa, a sve radi međufinanciranja stambenih zgrada u poslovnoj godini, planiramo u visini od 15.000,00 kn i ne će se povećati obzirom na očekivano za 2015. godinu.

4.3. Planirana dobit

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 19.300,00 kn.

	UKUPNO 01-12/2015 (procjena)	PLAN 2015	PLAN 2016	INDEKS PLAN 2016./PLAN 2015.	INDEKS PLAN 2016./PROCJENA OSTVARENJA 2015.
UKUPNO					
PRIHODI	1.685.661	1.718.000	2.071.000	121	123
RASHODI	1.672.908	1.659.200	2.051.700	124	123
RAZLIKA	12.753	58.800	19.300	33	151



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

Broj: I- /2016.
Rovinj, 10.05.2016.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj, na sjednici održanoj 10. svibnja 2016. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2016. godinu .

Predsjednica Nadzornog odbora
Elida Knežević dipl.oec.



Rubini d.o.o. – Consulting- investicije
upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 08, Rovinj
tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr
