



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 2017. godinu

Rovinj, veljača 2017. godina

Mauricio Božić dipl.ing.građ.



SADRŽAJ:

UVOD.....	3
1.OPĆI PODACI O DRUŠTVU.....	3
1.1.Opis djelatnosti.....	3
1.2.Organizacijska shema.....	3
1.3.Prikaz zaposlenih.....	4
2.SMJERNICE–REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2017.g.....	4
3.PROGRAM RADA ZA 2017.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 2017.g.	8
4.FINANCIJSKI PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2017.g.....	9
4.1.Planirani prihodi	9
4.2.Planirani rashodi.....	11
4.3.Planirana dobit	14
5. PROGRAM IZVANREDNOG ODRŽAVANJA ZGRADA ZA 2017.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 2017. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2017. godinu, analize poslovanja poduzeća u proteklim razdobljima te analizom zaprimljenih zahtjeva suvlasnika.

U dosadašnjoj provedbi programa energetske obnove zgrada stambenog sektora u 2016. godini, korištena su sredstva Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti, odnosno nacionalna vanproračunska sredstva. Od 2017. godine izvori financiranja se mijenjaju 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. i 2016. godini poduzeće RUBINI d.o.o. uspješno odradilo pripremu i edukaciju na temu energetske obnove zgrada sa suvlasnicima, plan za 2017. godinu razradit će se temeljem pokazatelja interesa u 2016. 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, raspisan od strane Ministarstva regionalnog razvoja u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i Fondom 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.

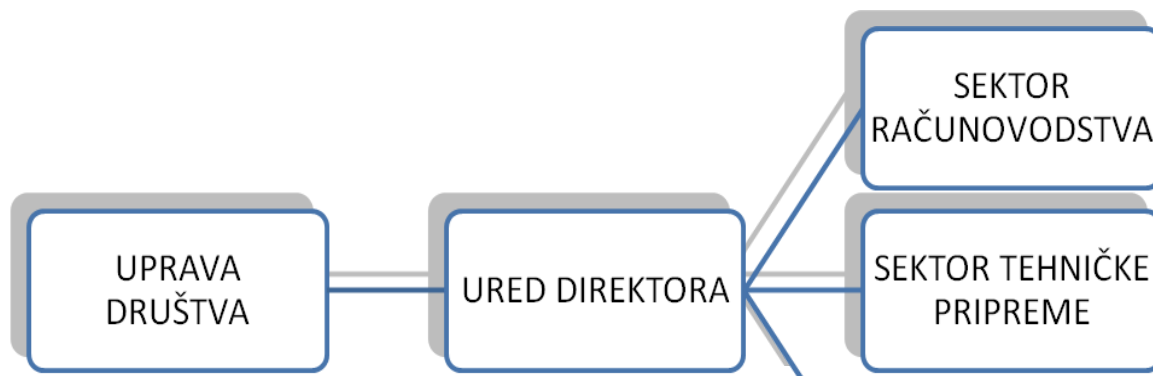
1.2. Organizacijska shema

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 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.



1.3. Prikaz zaposlenih, stalnih i vanjskih suradnika

U društvu rade trenutno pet zaposlenika u stalnom radnom odnosu, sa time da jedan zaposlenik tokom lipnja 2017.g. odlazi u mirovinu: suradnik sa zadatkom za obavljanje tehničke pripreme dokumentacije za stambene zgrade, potom suradnica koja vodi kompletno računovodstvo stambenih zgrada, tajnica koja zaprima stranke i odgovara na telefonske pozive klijenata, te predsjednik uprave koji obavlja poslove uprave društva, odnosno sve poslove nužne za usluge koje pruža društvo.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2016.	Broj radnika 2017. plan
SSS	2	1
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	5	4

STRUKTURA I BROJ VANJSKIH SURADNIKA

Stručna sprema	Broj radnika 2016.	Broj radnika 2017. plan
VŠS	1	0
Ukupno	1	0

2. SMJERNICE – REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2017. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2017. godinu su:



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

- prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju - planirani prihodi u visini od 895.000,00 kn,
- provođenje dijela programa rada Gradonačelnika i Gradske uprave vezano za funkcioniranje i razvoj poduzetničkog inkubatora - planirani prihodi u visini od 22.000,00 kn,
- prodaja različitih konzalting usluga i proizvoda - planirani prihodi u visini od 450.000,00 kn
- prihodi – transfer sredstava grada za pokrivanje troškova rekonstrukcije i održavanja objekata u vlasništvu Grada – planirana sredstva u visini od 140.000,00 kn
- prihodi od ostalih usluga i kamata 70.000,00 kn.

3. PROGRAM RADA ZA 2017. 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 2017. godinu – rad 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) te uspješno sa suvlasnicima surađuje od početka osnivanja poduzeća i nastavit će se u 2017. godini temeljem programa upravljanja usuglašeni sa suvlasnicima zgrada.

U organizaciji redovnog održavanja tijekom 2017. 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 2017. 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 energetska 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 energetska pregled,
- * što je energetska certifikat,
- * što se postiže obnovom zgrade na energetska učinkovit način,
- * isplativost obnove zgrade na energetska 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 obnovu 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 periodu, do 2020.godine, temeljem trenutno dostupnih informacija otvara se mogućnosti sufinanciranja obnove zgrada bespovratnim sredstvima. Trenutno dostupnim modelom moguće je izvršiti energetska obnovu prijavom zgrada na natječaj raspisan od strane Ministarstva regionalnog razvoja u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i Fondom za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost. U okviru jedne prijave sufinancira se slijedeće:

- a) izradu energetska pregleda i certifikata u visini od 85% stvarnih troškova
- b) izradu projektne dokumentacije u visini od 85% stvarnih troškova
- c) obnova zgrada (krovovi, fasade, zamjena stolarije, postava solarnih panela i sl.) u visini od 60% stvarnih troškova
- d) usluga nadzora nad izvođenjem radova u visini od 60% stvarnih troškova
- e) usluga vođenja projekta, prijava na natječaj najviše do 7.650,00 kuna (u visini od 85% stvarnih troškova)



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 2017.-2020. kretati kako je navedeno u tablici.

Obnove	2017.	2018.	2019.	2020.
Krovovi	8	9	10	10
Fasade	6	6	7	8
Zamjena stolarije	4	5	5	6
Ostalo *	30	35	35	40

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

3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Dio prihoda od konzalting usluga za 2017. godinu, planiramo od rekonstrukcija stambenih zgrada u starogradskoj jezgri i novom dijelu Grada Rovinja, za koje smo izradili program obnove fasada i krovovišta, između ostalog, u suvlasničkom dijelu Grada Rovinja. U navedenom programu definirana su pročelja i krovovišta koja će se sanirati, odnosno rekonstruirati s procijenjenom vrijednošću investicija te pregledom postotnog udjela pojedinog suvlasnika. Vrijednost programa sanacije za 2017. godinu, procijenjena je na iznos od 1.411.419,44 kn, a odnosi se na petnaest stambenih zgrada, od čega udio Grada iznosi 187.472,37 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, ishođenja 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 2016. godine i u 2017. 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 aktivnostima u toku 2016. godine, nastavljamo s konzalting uslugom i tijekom 2017. godine, vezanom uz energetske certifikacije zgrada. Na taj način svojim klijentima nudimo mogućnost energetskih 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 2015.	POVRŠINA U m2 2016.	POVRŠINA U m2 2017.
Ugovorno upravljanje	159.860,96	162.550,00	164.950
Prinudno upravljanje	434,00	434,00	434,00
Ukupno	160.294,96	162.984,00	165.384

3.3. Realizacija pojedinih investicija iz Programa rada Gradonačelnika i Gradske uprave za 2017. 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. je promijenio 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.

Projektnim rješenjem predviđen je 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 2017. godine bit će okončanje radova oko uređenja visoke mansarde, na prvom katu i puštanje u rad prostora za zajednički rad (Coworking).

4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2017. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2017. godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI u visini od	1.733.000,00 kn
UKUPNI RASHODI u visini od	1.657.200,00 kn
DOBIT u visini od	75.800,00 kn

4.1 Planirani prihodi

Ukupno planirani prihod za RUBINI d.o.o. u 2017. godini iznose 1.733.000,00 kn, te u odnosu na očekivano u 2016. g. od 1.795.189,00 iskazuje smanjenje u visini od 3%.

Prihodi za usluge redovnog upravljanja planiraju se u iznosu od 895.000,00 kn, temeljem cijene za redovno upravljanje po m², što je povećanje za 0,5% obzirom na očekivano u 2016. godini. U 2017. godini planira se povećanje broja kvadrata za stambeni fond u iznosu od cca 2.400,00 m², gdje ćemo temeljem ciljanih ponuda i programa preuzeti dio stambenih zgrada od konkurencije kako se to planski događalo proteklih godina.

PRIHODI	UKUPNO 01-12/2016. (procjena)	PLAN 2016.	PLAN 2017.	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA PLANA 2017	INDEKS PLAN 2017./PLAN 2016.	INDEKS PLAN 2017./PROCJEN A OSTVARENJA 2016.
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	891.846	880.000	895.000	43,21	102	100
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	9.235	10.000	10.000	0,48	100	108
IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA	8.324	8.000	8.000	0,39	100	96
PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTEJE ZA NUŽNE OKUĆNICE	1.745	2.000	2.000	0,10	100	114
PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA	7.942	15.000	10.000	0,48	67	125
PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSKIH USLUGA	227.522	150.000	230.000	11,11	153	101
PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA ZGRADA	14.225	15.000	15.000	0,72	100	105
PRIHODI PO CJENIKU	38.816	25.000	35.000	1,69	140	90
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	19.722	25.000	20.000	0,97	80	101



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

PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA	5.346	6.000	6.000	0,29	100	112
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA	161.228	130.000	160.000	7,73	123	99
ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KAPITALNOG PRENOSA GRAD ZA PODUZETNIČKI INKUBATOR	0	0	80.000	3,86	0	0
DOTACIJA – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA UREĐENJA I ODRŽAVANJA OBJEKTA - INKUBATOR	133.584	500.000	140.000	6,76	28	104
PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA BRUTTO PLAĆU + TROŠKOVI UREDA, VODITELJA PODUZETNI. INKUBA.	156.475	160.000	0	0	0	0
PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA	20.205	25.000	22.000	1,06	88	108
PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA	97.341	120.000	100.000	4.83	83	102
IZVANREDNI PRIHODI	1.485	0	0	0	0	0
PRIHODI OD OTPISA OBAVEZA PREMA DOBAVLJAČIMA	148	0	0	0	0	0
UKUPNO PRIHODI	1.795.189	2.071.000	1.733.000	100	84	97

Prihodi od inženjerskih i konzultantskih usluga planiraju se u visini od 230.000,00 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 natječaj raspisan od strane Ministarstva regionalnog razvoja u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti. Procjena Prihoda izvršena je temelju zaprimljenih zahtjeva suvlasnika.

Prihodi od transfera sredstava Grada za naknadu troškova za rekonstrukciju i održavanja objekata u vlasništvu Grada, sukladno pisanom zahtjevu planiramo u visini od 140.000,00 kn.

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 100.000,00 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 160.000,00 kn i nešto su manji od očekivanih u 2016. godini. Razlog takvom planiranju je što bi taj posao trebalo okončati do kraja 2017. godine pa će se angažman odvjetnika i geodeta smanjiti.



Prihodi po cjeniku Upravitelja planiraju se u iznosu od 35.000,00 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 приходima.

Prihodi od najma i refakturiranih troškova odnose se na najam poslovnih prostora u sastavu Poduzetničkog inkubatora, koji se iznajmljuju sukladno natječaju poduzetnicima koji su tek osnovali svoje obrte ili poduzeća, te prihodi s osnove refundacije režijskih troškova istih, koji se očekuju u visini od 22.000,00 kn

Prihodi za materijalne troškove zgrade planiraju se u iznosu od 10.000,00 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 20.000,00 kn.

Ostali manji prihodi prikazani u tabeli na str. 9 i 10, ukupno planiramo u iznosu od 46.799,00 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 2017. g. iznose 1.657.200,00 kn, što s obzirom na očekivano u 2016. g. u iznosu od 1.732.599,00 kn iskazuje smanjenje od 4%. Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2017. godini, predloženi su u tabelarnom obliku na str.11 i 12. Plan rashoda za 2017. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2016. godinu i planiranih aktivnosti u 2017. godini

RASHODI	UKUPNO 01-12/2016. (procjena)	PLAN 2016.	PLAN 2017.	POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2017	INDEKS PLAN 2017./ PLAN 2016.	INDEKS PLAN 2017./ PROCJENA OSTVARENJA 2016.
MATERIJALNI TROŠKOVI	73.717	57.000	70.000	3,41	123	95
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	7.079	5.000	7.000	0,34	140	99
UREDSKI MATERIJAL	22.300	22.000	23.000	1,12	105	103
TROŠKOVI SITNOG INVENTARA	11.117	5.000	8.000	0,39	160	72
LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA, VODA	33.221	25.000	32.000	1,56	128	96
TROŠKOVI USLUGA	374.187	359.200	382.700	18,65	107	102
HPT- USLUGE POŠTARINA	12.036	11.000	12.000	0,58	109	100
TELEFON, MOBITELI, INTERNET	41.740	44.000	43.000	2,10	98	103
BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE	182.390	160.000	180.000	8,77	113	99
KNJIGOVODSTVENE USLUGE	49.000	45.500	49.000	2,39	108	100



TROŠKOVI REVIZIJE	24.000	20.000	24.000	1,17	120	100
ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a	33.649	44.000	40.000	1,95	91	119
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA	15.850	17.000	17.000	0,83	100	107
USLUGE STUDENT SERVISA	13.50	15.000	15.000	0,73	100	115
KOMUNALNE USLUGE	2472	2.700	2.700	0,13	100	109
INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	62.311	500.000	80.000	3,90	16	128
USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA	62.311	500.000	80.000	3,90	16	128
TROŠKOVI OSOBLJA	742.3204	679.000	678.000	33,05	100	91
NETTO PLAĆE	440.146	410.000	400.000	19.50	98	91
DOPRINOS IZ PLAĆE I POREZ	179.410	153.000	164.000	7,99	107	91
DOPRINOS NA PLAĆE	106.582	97.000	96.000	4,68	99	90
TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE	16.182	19.000	18.000	0,88	95	111
AMORTIZACIJA	90.961	70.000	140.000	6,82	200	154
AMORTIZACIJA	90.961	70.000	140.000	6,82	200	154
OSTALI TROŠKOVI	341.500	335.500	256.500	12,50	76	75
DNEVNICE I PUNI TROŠKOVI	8.800	10.000	10.000	0,48	100	114
TROŠKOVI AUTA	24.200	24.000	24.000	1,17	100	99
BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET	20.543	28.000	24.000	1,17	86	117
NAKNADE NADZORNOM ODBORU	4.615	25.000	6.000	0,29	24	130
TROŠKOVI REPREZENTACIJE	7.476	7.000	7.500	0,37	107	100
TROŠKOVI RADA PO UGOVORU	104.335	97.000	15.000	0,73	15	14
REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIČNICE, POMOĆ ZAPOSLE.	28.800	17.000	30.000	1,46	176	104
TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA	15.979	14.500	16.000	0,78	110	100
DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE	3.570	4.000	4.000	0,19	100	112



TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA	118.197	105.000	115.000	5,61	110	97
POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO	4.985	4.000	5.000	0,24	125	100
OSTALI POSLOVNI RASHODI	34.359	36.000	36.000	1,75	100	105
TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI	16.230	11.000	16.000	0,78	145	99
SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA	14.369	15.000	15.000	0,73	100	104
USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA	0	5.000	0	0	0	0
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	3.760	5.000	5.000	0,24	100	133
FINANCIJSKI RASHODI	13.244	15.000	14.000	0,68	93	106
KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE	13.244	15.000	14.000	0,69	93	106
UKUPNO RASHODI	1.732.599	2.051.700	1.657.200	100	81	96

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 70.000,00 kn i manji su za 3.717,00 kn u odnosu na očekivano u 2016.g. u okvirima obima posla za stambene zgrade.

Rashodi za troškove usluga planiramo u visini od 382.700,00 kn i obzirom na očekivano u 2016. godini u iznosu od 374.187,00 kn bilježimo rast od 2%. U okviru troškova za usluge najviše planiramo visinu troškova usluge odvjetnika, geodeta i drugih profesionalnih usluga obzirom na predstojeće natječaje energetske obnove stambenih zgrada. Navedeni troškovi su 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 hardware-a i web stranice planiramo u iznosu od 40.000,00 kn, što čini 1,95% 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 2016. godinu.

Rashodi za troškove investicijskog održavanja planiramo u visini od 80.000,00 što je obzirom na očekivano u 2016. godini za 28 % više.

Rashodi za troškove osoblja (plaće) Planiraju se u visini od 678.000,00 kn (33,05% u strukturi ukupnih rashoda) i manji su za 9% u odnosu na očekivano iz 2016. godine, iz razloga što jedna djelatnica odlazi u mirovinu tokom lipnja 2017.g.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 140.000,00 kn, i veći su za 54% u odnosu na očekivano za 2016. godinu, obzirom da ćemo povećati vrijednost imovine RUBINI-a d.o.o. za realiziranu vrijednost uređenja prvog kata poduzetničkog inkubatora, kojeg će nakon puštanja u operativnu uporabu biti nužno amortizirati.

Ostali troškovi planirani su u visini od 256.500,00 kn što je za 25% manje obzirom na očekivano u 2016. godini. Najveće smanjenje rashoda za 86 % u ovoj grupi dogodit će se u dijelu troškova rada po ugovoru, iz razloga što raskidamo poslovnu suradnju sa vanjskim suradnikom koji je knjižio poslovne promjene na stambenim zgradama.



Ostali poslovni rashodi planiraju se u visini od 36.000,00kn i ostaju na razini očekivanog za 2016. godinu.

Financijski rashodi, kamate za pozajmice radi korištenja dopuštenog minusa, a sve radi međufinanciranja stambenih zgrada u poslovnoj godini, planiramo u visini od 14.000,00 kn i ne će se povećati obzirom na očekivano za 2016. godinu.

4.3. Planirana dobit

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 75.800,00 kn.

	UKUPNO 01-12/2016 (procjena)	PLAN 2016	PLAN 2017	INDEKS PLAN 2017./PLAN 2016.	INDEKS PLAN 2017./PROCJENA OSTVARENJA 2016.
UKUPNO					
PRIHODI	1.795.189	2.071.000	1.733.000	84	97
RASHODI	1.732.599	2.051.700	1.657.200	81	96
RAZLIKA	62.590	19.300	75.800	393	121



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

Broj: I- /2017.
Rovinj, 19.04.2017.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj, na sjednici održanoj 19. travnja 2017. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2017. godinu .

Predsjednica Nadzornog odbora
Elida Knežević dipl.oec.