



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

Plan poslovanja za 2018. godinu

Rovinj-Rovigno, studenoga
2017. godine

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 2018.g.....	4
3.PROGRAM RADA ZA 2018.g.....	5
3.1.Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno.....	5
3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga	7
3.3.Realizacija pojedinih investicija iz Programa rada Gradskog vijeća i Gradonačelnika za 2018.g.....	8
4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2018.g.....	9
4.1.Planirani prihodi	9
4.2.Planirani rashodi.....	11
4.3.Planirana dobit	14
5. PROGRAM IZVANREDNOG ODRŽAVANJA ZGRADA ZA 2018.g.	15



UVOD

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

Plan poslovanja Trgovačkog društva RUBINI d.o.o. za 2018. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2018. godinu, analize poslovanja poduzeća u proteklim razdobljima, te analizom zaprimljenih zahtjeva suvlasnika zgrada.

Za 2018. godinu pripremili smo dosta izazovan i objektivno hrabar plan, gdje smo predvidjeli obim posla na izvanrednom održavanju stambenih zgrada u iznosu od preko 4.600.000,00 kn. Navedeni iznos odražava povećanje obima posla za 130%, obzirom na očekivano u 2017. godini, a rezultat je pripreme, između ostalog, posla na realizaciji sanacije krovova i fasada četiri velikih stambenih zgrada u Rovinju-Rovigno. Ovakvo planirano povećanje obima posla, rezultat je našeg modela kreditiranja poslova na izvanrednom održavanju zgrada putem PBZ-a. Za navedeno planiranje moramo zahvaliti također suvlasnicima, jer kako prolaze godine ljudi koji žive u svojim stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno, postaju sve odgovorniji prema svom vlasništvu i lakše je realizirati investiciju izvanrednog održavanja. Pitanje više nije da li oni to moraju, već se danas postavlja pitanje od strane vlasnika, kako najjeftinije, najbrže i najkvalitetnije financirati pojedinu potrebu stambene zgrade.

U toku 2018. godine očekujemo potpisivanje cca. 10 novih ugovora, sa stambenim zgradama koje su nedavno izgrađene i useljene. Pošto je potpisivanje ugovora između suvlasnika i upravitelja izraz slobodne volje, a znajući da je RUBINI d.o.o. u segmentu upravljanja stambenim zgradama na slobodnom tržištu, bez ikakve zaštite i monopolskih privilegija, te uzimajući u obzir jaku konkurenciju sa drugim upraviteljima, smatramo da smo prepoznati kao kvalitetni partner za upravljanje zajedničkim vlasništvom zgrade i da ćemo i u 2018. godini ostvariti dobar poslovni rezultat.

1.OPĆI PODACI O DRUŠTVU

1.1. Opis djelatnosti

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

1.2. Organizacijska shema

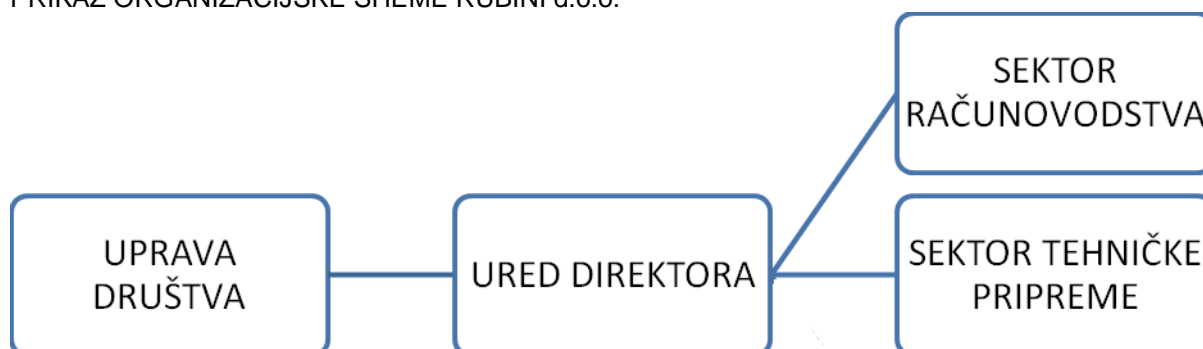
a) Sektor za računovodstvo bavi se knjiženjem poslovnih događaja u pojedinim stambenim zgradama: naplatom pričuve, izradom i dostavom uplatnica i računa za uplatu pričuve, plaćanje računa prispjelih stambenim zgradama, izradom izvješća o godišnjem poslovanju stambenih zgrada, dostavljanjem klijentima otvorene stavke i opomene za neplaćanje pričuve, provođenjem ovršnog postupka u svojstvu opunomoćenika stambene zgrade.

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

c) Ured direktora

d) Uprava društva

PRIKAZ ORGANIZACIJSKE SHEME RUBINI d.o.o.



1.3. Prikaz stalno zaposlenih

U društvu rade trenutno četiri zaposlenika u stalnom radnom odnosu: 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. U toku 2018. godine ne planiramo zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2017.	Broj zaposlenih 2018. plan
SSS	1	1
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	4	4



2. SMJERNICE – REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2018. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2018. godinu su:

- prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno, planirani prihodi u visini od 905.000,00 kn,
- provođenje dijela programa rada Gradskog vijeća i Gradonačelnika vezano za funkcioniranje i razvoj poduzetničkog inkubatora i Coworking-a, planirani prihodi u visini od 85.000,00 kn,
- prodaja različitih konzalting usluga i proizvoda - planirani prihodi u visini od 369.000,00 kn,
- prihodi – transfer sredstava grada za pokrivanje troškova rekonstrukcije i održavanja objekata u vlasništvu Grada – planirana sredstva u visini od 70.000,00 kn,
- prihodi od ostalih usluga i kamata 27.000,00 kn.

3. PROGRAM RADA ZA 2018. GODINU

Plan poslovanja sastoji se od sljedećih aktivnosti:

- 3.1. redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno,
- 3.2. pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga,
- 3.3. realizacija pojedinih investicija iz Programa rada Gradskog vijeća i Gradonačelnika za 2018. godinu – rad poduzetničkog inkubatora i Coworking.

3.1.Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno

U 2018. godini posebnu pažnju posvetit ćemo implementaciji nekoliko specijaliziranih programa u upravljanju i održavanju zgrada, kako bi bili što konkurentniji na tržištu.

- a) **Program upravljanja novim, tek izgrađenim, zgradama pod garancijom.** Preuzimanje zgrade direktno od investitora zgrade što podrazumijeva prikupljanje pričuve, kojom se postiže sigurnost za nepredviđene popravke koji nisu u garanciji. Upravitelj može stručno pomoći i sudjelovati u primopredaji zgrade, tehničkom pregledu, etažiranju i tome slično. Posebna bi se briga vodila o suradnji s tvrtkama davateljima garancije za zgradu, kako bi se u garantnom roku eventualni radovi i servisi dobavljali isključivo od izvođača radova.
- b) **Program sufinanciranja obnove pročelja i krovova građevina na području zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Rovinja-Rovigno.** Sukladno navedenoj odluci Gradskog vijeća Grada Rovinja-Rovigno od 17.10.2017. godine, pripremit ćemo suvlasnike stambenih zgrada sa kojima upravljamo, da se prijave na natječaj koji će Grad Rovinja-Rovigno raspisati početkom 2018. godine. U koordinaciji sa



službama Grada Rovinja-Rovigno, usko ćemo surađivati oko tehničke operacionalizacije samog natječaja.

- c) **Program domarske službe ili kako ga popularno nazivamo "kvartovski domar"** Poslovi domara obavljali bi se prema potrebama zgrade s obzirom na njenu veličinu i konkretne zahtjeve. Učinkovitost obavljanja takvih poslova povećava se ukoliko se oni obavljaju za zgrade koje su u neposrednoj blizini, u kvartu. Opseg i redoslijed obavljanja domarskih poslova kretala bi se u prosjeku od najmanje 2 sata do 5 sati tjedno po zgradi, a prema konkretnom zahtjevu i potrebama zgrade bit će moguće organizirati i stalnu dnevnu domarsku službu.
- d) **Oročavanje dijela sredstava zajedničke pričuve**, uz mogućnost dobivanja povoljnije kamatne stope - dio sredstava koji se akumulira na računu po namirenju svih redovnih troškova poslovanja zgrade, a zgrada trenutno nema potrebe za izvođenjem radova, moguće je oročiti kod naše poslovne banke, te i na taj način zgradi omogućiti dodatan prihod.
- e) **Program postavljanja reklama na skele** prilikom izvođenja građevinskih radova na krovu ili fasadi zgrade, zgradi će omogućiti još jedan dodatan prihod.

Organizacija redovnog održavanja

RUBINI d.o.o. će u 2018. godini nastaviti sa obavljanjem poslova redovnog održavanja stambenih zgrada kojima upravlja (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). U organizaciji redovnog održavanja tijekom 2018. godine, posebna pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala, zajedno s dimnjačarskom službom te komunalnim redarstvom Grada Rovinja-Rovigno.

Kako bi našim korisnicima usluge bile što interesantnije a naša WEB stranica interaktivnija u 2018. godini izraditi ćemo novu WEB stranicu i pripremit niz novih aplikacija, sa kojima ćemo postići veću posjećenost naših stranica, primjera radi:

- preko naše WEB stranice moći će se dobit ispis presjeka poslovanja stambene zgrade sa приходima i rashodima,
- suvlasnici će se moći aktivno uključivati u izbor izvođača na način da će moći preuzimati natječajne troškovnike i dodatno zatražiti ponude na tržištu,
- svaki suvlasnik će sa svojom šifrom moći provjeriti koliko on osobno duguje i koliki je iznos pričuve već uplatio u tekućoj godini.

UPRAVLJANJE	POVRŠINA U m2 2016.	POVRŠINA U m2 2017.	POVRŠINA U m2 2018.
Ugovorno upravljanje	162.550	164.950	167.884
Prinudno upravljanje	434	434	434
Ukupno	162.984	165.384	168.318



3.2. Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Dio prihoda od konzalting usluga za 2018. godinu, planiramo od rekonstrukcija stambenih zgrada u starogradskoj jezgri i novom dijelu Grada Rovinja-Rovigno, za koje smo izradili program obnove fasada i krovništva, između ostalog u suvlasničkom dijelu Grada Rovinja-Rovigno. 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 2018. godinu procijenjena je na iznos od 4.603.215,72 kn, a odnosi se na dvadeset dvije stambene zgrade, od čega udio Grada iznosi 624.331,13 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 opredjeluju 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 2017. godine i u 2018. godini nastaviti ćemo sa zakonskom obavezom povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora zgrada koje su pod našom ili upravom drugih upravitelja.

U sljedećoj poslovnoj godini nastavljamo s konzalting uslugom na pripremi nagodbi s osiguravajućim kućama koje se ostvaruju u situacijama kada suvlasnik štetni događaj prijavi nakon što ga je sam otklonio, a posjeduje dokumentaciju o štetnom događaju (slike, fakture izvođača), pa je za naplatu štete potrebno sačiniti nagodbu, izraditi troškovnik te priložiti svu potrebnu dokumentaciju koju osiguravajuća kuća potražuje.

Nakon dugogodišnjih upita i sugestija naših klijenata RUBINI d.o.o. će zatražiti u 2018. godini, dozvolu od nadležnih tijela za posredovanje u prodaji nekretnina i na taj način zadovoljiti još jednu potrebu suvlasnika stambenih zgrada kojima upravlja.

Naše konzalting usluge u toku 2018. godine bit će također usmjerene na pružanju usluga, izvanrednog održavanja stambenih zgrada u dijelu ocjena energetske efikasnosti istih. Preliminarna energetska ocjena (Preliminary Energy Audit) je prvi korak pri procjeni koliko energije zapravo troši pojedina stambena zgrada, te gdje su moguća mjesta uštede energije kako bi učinili zgradu energetske efikasnijom. Ona je jednostavan, brz i smislen pregled objekta koji će uključivati izradu bilance potrošnje energije i davati cjelokupnu sliku stanja i energetske učinkovitosti pregledavanog objekta. Energetska ocjena ukazati će klijentima na probleme nepotrebnog trošenja (rasipanja) energije, a njihovim smanjivanjem ili eliminiranjem moći će se uštedjeti značajna svota novaca u budućnosti. Cilj energetske ocjene je odrediti mjesta povećanog trošenja ili gubitka energije u zgradama naših klijenata. Tijekom ocjene pregledavat će se i analizirati građevinski elementi objekta (prozori, vrata, zidovi, krov i sl.), provjeravat će se stanje i efikasnost sistema za grijanje i hlađenje u zgradi te analizirati mogućnosti uštede vode i električne energije. Kao rezultat pregleda objekta i energetske analize,



predložiti će se mjere mogućeg poboljšanja energetske efikasnosti s pripadajućim objašnjenjem, jednostavnim proračunom postignute uštede i ekonomskom analizom predložene mjere s prikazanim jednostavnim periodom povrata investicije.

Temeljem svega iznesenog procjenjuje se da će se tempo obnove zgrada u periodu 2018.-2020. kretati kako je navedeno u tablici.

Obnove	2018.	2019.	2020.
Krovovi	11	14	14
Fasade	7	8	10
Zamjena stolarije	4	6	6
Ukupno	22	28	30

3.3.Realizacija pojedinih investicija iz Programa rada Gradskog vijeća i Gradonačelnika za 2018. godinu

RUBINI d.o.o. je sukladno prijedlogu i financijskoj potpori Grada Rovinja-Rovigno tokom 2017. godine, izgradio i uredio prostor za zajednički rad Coworking u praznom visokom mansardnom prostoru na adresi Augusto Ferri 37a. Coworking stavlja naglasak na izgradnju zajednice putem održavanja događanja, mikroumrežavanja te udruživanja, društvenih, profesionalnih te materijalnih resursa, koji se sinergijski vraćaju svim članovima zajednice. U toku 2018. Godine, Coworking će biti nosioc sljedećih poslovnih aktivnosti i edukacija:

- Provoditi će se edukacije na području poduzetništva i kreativnih industrija sa ciljem pristupa suvremenim postignućima u polju inovativnih modela rada, društvenog poduzetništva i kreativnih industrija, razmjenu iskustva, informacija, znanja, financijskih i ljudskih resursa te tehnika i tehnologija.

- Organizirati ćemo dvije radionice crowdfunding-a. Crowdfunding je način prikupljanja novca od brojnih donatora za određeni projekt ili određeni cilj, a preciznije rečeno, crowdfunding je proces traženja javnih donatora za dobivanje početnoga kapitala u svrhu financiranja novih pothvata. Dakle, uz financijsku funkciju prikupljanja sredstava, on obuhvaća izgradnju zajednice donatora/ljudi koji pomažu s istim krajnjim ciljem - da se financira ciljani projekt. Prva jednodnevna edukacija namijenjena informativnom upoznavanju s procesom pripreme i provedbe crowdfunding kampanje, naknadno druga radionica namijenjena teorijskom i praktičnom upoznavanju s procesom pripreme i provedbe crowdfunding kampanje. Edukacija će biti namijenjena pojedincima i organizacijama. Sudionici neće morati imati ideju za kampanju da bi sudjelovali u edukaciji za razvoj samog projekta.

- Edukacija online marketinga odnosi se na suvremene metode oglašavanja različitih vrsta djelatnosti, usluga i proizvoda putem interneta. Područje novih medija razvija se i mijenja izuzetno brzo, stoga i ovakva vrsta marketinga zahtijeva kontinuiranu prilagodbu novim tehnologijama i trendovima.

- Predavanje o poslovnoj komunikaciji učestaloj u našoj (poslovnoj) svakodnevici, koje se odnosi na dojam koji ostavljamo na primatelja naših poruka, važnosti točnog, pravilnog, jasnog, razumljivog prenošenja poruke; pisanju poslovnih pisama; komunikaciji elektroničkom poštom.



- Animacija za djecu i 3d mapping, nastavak edukacije učenika osnovne škole na temu animacije i 3D mappinga.
- Svakodnevno savjetovanje u prostoru na temu kulturna kreativna industrija, dostupnih poticaja za (kulturno) poduzetništvo na lokalnoj i nacionalnoj razini, umrežavanje korisnika (s posebnim fokusom za razvojem EU projekata).
- Organizacija konferencije/seminara na temu dizajna za djecu koja uključuje stručna predavanja, radionice, konzultacije sa ciljem razmjene iskustva i otvaranja prilika za mlade kreativce.
- Podrška lokalnim neprofitnim organizacijama u vođenju vlastitih kulturnih projekata, savjetovanja i radionice za razvoj participativnih metoda upravljanja.
- Meet up sa voditeljima coworking prostora u regiji sa ciljem razmjena iskustva, znanja, jačanje međunarodne suradnje, umrežavanja, promocije prostora.

Coworking prostor broji 18 radnih jedinica i salu za sastanke, te nudi mogućnost osim najma same radne jedinice i sale za sastanke također i najam cijelog prostora. Uz dosadašnje korisnike, dvije radne jedinice su već rezervirane za cijelu godinu, sigurni smo da će i broj korisnika rasti vođeni iskustvom trenutnih korisnika i u 2018. godini. Planiramo dobru popunjenost s obzirom na sadržaje koji nudimo, te umrežavanjem sa coworking prostorima u regiji, razvijamo turističku rutu kako bi Coworking Rovinj-Rovigno-Rovigno plasirali na turističkoj karti coworking prostora. Samim sadržajima koji uključuju sudionike ne samo iz Rovinja-Rovigno nego iz cijele Hrvatske promoviramo coworking te očekujemo velik interes za korištenjem prostora. Uz porast europskih projekata sve je veća potreba za salom za sastanke i za zajedničkim radnim prostorom u kojem bi se oni mogli provodit a upravo coworking to nudi.

4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2018. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2018 . godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	1.721.000,00 kn
UKUPNI RASHODI	u visini od	1.692.500,00 kn
DOBIT	u visini od	28.500,00 kn

4.1 Planirani prihodi

Ukupno planirani prihodi za RUBINI d.o.o. u 2018. godini iznose 1.721.000,00 kn, te u odnosu na procijenu ostvarenja u 2017. godini od 1.738.000,00 iskazuje smanjenje u visini od 1%.

Prihodi za usluge redovnog upravljanja planiraju se u iznosu od 905.000,00 kn, temeljem cijene za redovno upravljanje po m², što je povećanje za 0,6% obzirom na procijenu ostvarenja u 2017. godini. U 2018. godini planira se povećanje broja kvadrata pod našom upravom 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 i proteklih godina.

Planirani prihodi



Rubini d.o.o. – Consulting- investicije

upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 08, Rovinj-Rovigno

tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

PRIHODI	UKUPNO 01-12/2017. PROCJENA OSTVARENJ A	PLAN 2017.	PLAN 2018.	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA PLANA 2018	INDEKS PLAN 2018./PLAN 2017.	INDEKS PLAN 2018./PROCJEN A OSTVARENJA 2017.
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	900.000	895.000	905.000	52,58	101	101
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	12.000	10.000	12.000	0,69	120	100
IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA	12.000	8.000	12.000	0,69	150	100
PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTJEVE ZA NUŽNE OKUĆNICE	2.000	2.000	2.000	0,12	100	100
PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA	11.000	10.000	12.000	0,70	120	109
PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSКИH USLUGA	200.000	230.000	190.000	11,04	83	95
PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA ZGRADA	7.000	15.000	6.000	0,35	40	86
PRIHODI PO CJENIKU	37.000	35.000	35.000	2,03	100	95
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	18.000	20.000	18.000	1,05	90	100
PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA	7.000	6.000	7.000	0,41	117	100
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA	100.000	160.000	100.000	5,81	63	100
ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KAPITALNOG PRENOSA GRAD ZA PODUZETNIČKI INKUBATOR- COWORKING	145.000	80.000	145.000	8,42	181	100
DOTACIJA – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA UREĐENJA I ODRŽAVANJA OBJEKTA U VLASNIŠTVU GRADA	80.000	140.000	70.000	4,07	50	88
PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA FUNKCIONIRANJE COWORKING-a	50.000	0	30.000	1,74	0	60
PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA+COWORKING-a	35.000	22.000	55.000	3,20	250	157
PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA	120.000	100.000	120.000	6,97	120	100
IZVANREDNI PRIHODI	2.000	0	2000	0,11	0	
PRIHODI OD OTPISA OBAVEZA PREMA DOBAVLJAČIMA	0	0	0	0	0	100



Rubini d.o.o. – Consulting- investicije

upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 08, Rovinj-Rovigno

tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

UKUPNO PRIHODI

1.738.000

1.733.000

1.721.000

100

99

99

Prihodi od inženjerskih i konzultantskih usluga planiraju se u visini od 190.000,00 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 učinkovitost. Procjena Prihoda izvršena je na temelju zaprimljenih zahtjeva suvlasnika.

Prihodi od transfera sredstava Grada za naknadu troškova za rekonstrukciju i održavanja objekata u vlasništvu Grada, sukladno pisanom zahtjevu planiramo u visini od 70.000,00 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 120.000,00 kn. Cijeli iznos prolazna je stavka za poslovanje RUBINI d.o.o.-a.

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od 100.000,00 kn i jednaki su procijenjenom ostvarenju u 2017. godini. Uglavnom su navedeni prihodi rezultat prefakturiranih troškova stambenim zgradama, koje u njihovo ime naručujemo radi angažiranja geodeta i odvjetnika.

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 i Coworking-a, 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 85.000,00 kn

Prihodi za materijalne troškove zgrade planiraju se u iznosu od 12.000,00 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 18.000,00 kn.

Ostali manji prihodi prikazani u tabeli na str. 9 i 10, ukupno planiramo u iznosu od 41.000,00 kn i odnose se na prihod od pripreme dokumentacije za ovrhe, nagodbe, servisiranje kredita te prihodi od osiguranja, certificiranja stambenih zgrada.

4.2. Planirani rashodi

Ukupni planirani rashodi za 2018. g. iznose 1.692.500,00 kn, što s obzirom na očekivano u 2017. godini u iznosu od 1.712.500,00 kn iskazuje smanjenje od 1%. Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije, što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2018. godini, predloženi su u tabelarnom obliku na str.11 i 12. Plan rashoda za 2018. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2017. godinu i planiranih aktivnosti u 2018. godini



Rubini d.o.o. – Consulting- investicije

upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 08, Rovinj-Rovigno

tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

RASHODI	UKUPNO 01-12/2017 PROCJENA OSTVAREN JA	PLAN 2017.	PLAN 2018.	POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2018	INDEKS PLAN 2018./ PLAN 2017.	INDEKS PLAN 2018./ PROCJENA OSTVARENJA 2017.
MATERIJALNI TROŠKOVI	75.000	70.000	76.000	4,49	109	101
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	7.000	7.000	7.000	0,41	100	100
UREDSKI MATERIJAL	22.000	23.000	23.000	1,36	100	105
TROŠKOVI SITNOG INVENTARA	10.000	8.000	10.000	0,59	125	100
LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA, VODA	36.000	32.000	36.000	2,12	113	100
TROŠKOVI USLUGA	335.500	382.700	344.500	20,35	90	103
HPT- USLUGE POŠTARINA	12.000	12.000	13.000	0,77	108	108
TELEFON, MOBITELI, INTERNET	39.000	43.000	40.000	2,36	93	103
BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE	145.000	180.000	150.000	8,86	83	104
KNJIGOVODSTVENE USLUGE	49.000	49.000	49.000	2,90	100	100
TROŠKOVI REVIZIJE	24.000	24.000	24.000	1,42	100	100
ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a	39.000	40.000	40.000	2,36	100	103
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA	14.000	17.000	15.000	0,88	88	107
USLUGE STUDENT SERVISA	11.000	15.000	11.000	0,65	73	100
KOMUNALNE USLUGE	2.500	2.700	2.500	0,15	92	100
INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	190.000	150.000	170.000	10,04	113	90
USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA	190.000	150.000	170.000	10,04	113	90
TROŠKOVI OSOBLJA	637.000	678.000	637.000	37,64	94	100
NETTO PLAĆE	385.000	400.000	385.000	22,75	96	100
DOPRINOS IZ PLAĆE I POREZ	143.000	164.000	143.000	8,45	87	100
DOPRINOS NA PLAĆE	92.000	96.000	92.000	5,44	96	100
TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE	17.000	18.000	17.000	1,00	94	100



Rubini d.o.o. – Consulting- investicije

upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 08, Rovinj-Rovigno

tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

AMORTIZACIJA	145.000	140.000	145.000	8,57	104	100
AMORTIZACIJA	145.000	140.000	145.000	8,57	104	100
OSTALI TROŠKOVI	281.000	256.500	271.000	16,01	96	106
DNEVNICE I PUTNI TROŠKOVI	12.000	10.000	12.000	0,71	120	100
TROŠKOVI AUTA	23.000	24.000	24.000	1,42	100	104
BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET	20.000	24.000	22.000	1,3	92	110
NAKNADE NADZORNOM ODBORU	5.000	6.000	6.000	0,35	100	120
TROŠKOVI REPREZENTACIJE	12.000	7.500	11.000	0,65	147	92
TROŠKOVI RADA PO UGOVORU	28.000	15.000	15.000	0,88	100	54
REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIČNICE, POMOĆ ZAPOSLE.	37.000	30.000	17.000	1,04	57	46
TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA	15.000	16.000	35.000	2,07	219	233
DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE	4.000	4.000	4.000	0,24	100	100
TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA	120.000	115.000	120.000	7,09	104	100
POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO	5.000	5.000	5.000	0,30	100	100
OSTALI POSLOVNI RASHODI	34.000	36.000	34.000	2,01	94	100
TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI	15.000	16.000	15.000	0,88	94	100
SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA	14.000	15.000	14.000	0,83	93	100
USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA	1.000	0	1.000	0,006	0	100
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	4.000	5.000	4.000	0,24	80	100
FINANCIJSKI RASHODI	15.000	14.000	15.000	0,89	107	100
KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE	15.000	14.000	15.000	0,89	107	100
UKUPNO RASHODI	1.712.500	1.727.200	1.692.500	1	98	99



Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 76.000,00 kn i veći su za 1.000,00 kn u odnosu na očekivano u 2017.godini u okvirima obima posla za stambene zgrade.

Rashodi za troškove usluga planiramo u visini od 344.500,00 kn i obzirom na očekivano u 2017. godini u iznosu od 335.500,00 kn bilježimo rast od 3%. U okviru troškova za usluge najviše planiramo visinu troškova usluge odvjetnika, geodeta i drugih profesionalnih usluga obzirom na predstojeće natječaje energetske obnove stambenih zgrada i natječaja za obnove fasada i krovova u starogradskoj jezgri Grad Rovinja-Rovigno. Navedeni troškovi su u najvećem dijelu prolazni troškovi za RUBINI d.o.o., jer se isti prefakturiraju stambenim zgradama kao krajnjim korisnicima usluga. Na vanjske usluge održavanja software-a i hardware-a i web stranice planiramo u iznosu od 40.000,00 kn, što čini 2,36% ukupnih troškova. Troškovi telefona, mobitela, interneta, poštanskih usluga, planiraju se u iznosu od 53.000,00 kn (3.13%) 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 2017. godinu.

Rashodi za troškove investicijskog održavanja planiramo u visini od 170.000,00 što je obzirom na očekivano u 2017. godini za 10% manje.

Rashodi za troškove osoblja (plaće) planiraju se u visini od 637.000,00 kn (37,64% u strukturi ukupnih rashoda) i jednaki su u odnosu na očekivano iz 2017. godini.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 145.000,00 kn, i jednaki su u odnosu na očekivano za 2017. godinu.

Ostali troškovi planirani su u visini od 271.000,00 kn što je za 4% manje obzirom na očekivano u 2017. godini. Najveće smanjenje rashoda za 46 % u ovoj grupi dogodit će se u dijelu troškova rada po ugovoru, iz razloga što je tokom travnja 2017.godine raskinuta poslovna suradnja sa vanjskim suradnikom, jer je unaprijeđen sustav automatskog knjiženja u saldakontima stambenih zgrada

Ostali poslovni rashodi planiraju se u visini od 34.000,00kn i ostaju na razini očekivanog za 2017. godinu.

Financijski rashodi, 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 neće se povećati obzirom na očekivano za 2017. godinu.

4.3. Planirana dobit

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 28.500,00 kn.

Planirana dobit

	UKUPNO 01-12/2017 PROCJENA OSTVARENJA	PLAN 2017	PLAN 2018	INDEKS PLAN 2018./PLA N 2017.	INDEKS PLAN 2018./PROC JENA OSTVARENJ A 2017.
UKUPNO					
PRIHODI	1.738.000	1.733.000	1.721.000	99	99
RASHODI	1.712.500	1.727.200	1.692.500	97	98
RAZLIKA	25.500	5.800	28.500	491	112



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

Broj: I- /2017.
Rovinj-Rovigno, 21.11.2017.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj-Rovigno, na sjednici održanoj 21. studenoga 2017. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2018. godinu.

Predsjednica Nadzornog odbora
Vinka Ivanišević Krančić mag.oec.