



**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 2019. godinu

Rovinj-Rovigno, studenoga
2018. godine

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 2019.g.....	5
3.PROGRAM RADA ZA 2019.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 2019.g.....	8
4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2019.g.....	9
4.1.Planirani prihodi	9
4.2.Planirani rashodi.....	11
4.3.Planirana dobit	14
5. PROGRAM IZVANREDNOG ODRŽAVANJA ZGRADA ZA 2019.g.	15



UVOD

U svrhu postizanja ravnoteže planskih proporcija između primitaka i izdataka u 2019. godini, RUBINI d.o.o. donosi plan poslovanja. Temelj financijskog plana za 2019. godinu je očekivano ostvarenje za 2018. godinu, gdje su uspoređene planirane i procjena ostvarene vrijednosti uz optimistično predviđanje pozitivnog poslovanja. Procjena poslovne aktivnosti u procesu planiranja i trendova u svrhu postizanja željenog cilja, se temelji na rezultatu poslovanja 2018. godine uz dobit od 17.500,00 kuna. Cilj poslovanja u 2019. godini je nastavak uspješnosti u svim djelatnostima. Kvalitetna analiza poslovanja s ocjenom efikasnosti poslovanja u 2018. godini daje odgovor na pitanje što je opredjeljenje Društva i koji su ciljevi poslovanja. Poslovni događaji koji su karakterizirali 2018. godinu će biti predmet razmatranja Završnog računa.

Plan za 2019. godinu je izrađen kako bi se predvidjelo stanje na tržištu i način prilagodbe poslovanja uvjetima u okruženju te smanjio stupanj rizika, vremena u odgovoru na potencijalne promjene, ali i financijskih sredstava, prihoda i rashoda.

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

Izrada plana sadrži tri relacije na koje se može utjecati na razne načine: željeni prihod – dopušteni trošak = željeni financijski rezultat. U izradi Plana za 2019. godinu primijenjena je metoda analiza točke pokrića. Ovom metodom je realno postavljen odnos prihoda, troškova i rezultata poslovanja, kojim bi poslovanje bilo na nuli.

Primarni ciljevi Društva za 2019. godinu su nastavak uspješnog poslovanja kroz sljedeće:

- čuvanje platežne sposobnosti u svakom trenutku – načelo likvidnosti, odnosno, financijske ravnoteže;
- postizanje minimalnog dobitka, pokriće troškova, izbjegavanje neuravnoteženih ili većih gubitaka (kvalitetna procjena mogućih rizika);
- ostvarenje dodatnih izvora prihoda u vidu pronalaženja modela koji bi omogućio jačanje stručnih kadrova Društva, te proširenje usluga dostupnih svojim korisnicima.

U toku 2019. godine očekujemo potpisivanje cca. 8 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 2019. 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 2019. godine ne planiramo zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2018.	Broj zaposlenih 2019. plan
SSS	1	1
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	4	4

2. SMJERNICE – REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2019. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2019. godinu su:

- prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno, planirani prihodi u visini od 960.000,00 kn,
- provođenje dijela programa rada Gradskog vijeća i Gradonačelnika vezano za funkcioniranje i razvoj poduzetničkog inkubatora i Coworking-a sukladno osiguranim sredstvima u Proračunu Grada Rovinj-Rovigno u visini od 100.000,00 kn,
- prodaja različitih konzalting usluga i proizvoda - planirani prihodi u visini od 365.000,00 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 27.000,00 kn.

3. PROGRAM RADA ZA 2019. 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. Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga.

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

U 2019. godini nastaviti ćemo sa implementacijom 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 odluci Gradskog vijeća Grada Rovinja-Rovigno od 17.10.2017. godine, te pozivnom natječaju objavljenom 31.08.2018. godine od Grada Rovinja-Rovigno, stambene – poslovne zgrade koje budu prošle na navedeni natječaj, zaključit će ugovor sa nama o izvanrednom održavanju. Predmetni ugovor nuditi će kompletnu tehničku pomoć oko realizacije sanacije fasada i krovova, na području zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Rovinja-Rovigno.
- c) 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.
- d) 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 2019. 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 2019. godine, posebna pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala, zajedno s dimnjačarskom službom te komunalnim redarstvom Grada Rovinja-Rovigno.

UPRAVLJANJE	POVRŠINA U m ² 2017.	POVRŠINA U m ² 2018.	PLAN POVRŠINA U m ² 2019.
Ugovorno upravljanje	164.950	167.884	170.884
Prinudno upravljanje	434	434	434
Ukupno	165.384	168.318	171.318



3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Dio prihoda od konzalting usluga za 2019. 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 2019. godinu procijenjena je na iznos od 3.750.811,75 kn, a odnosi se na sedamnaest stambenih zgrada, od čega udio Grada iznosi 573.231,40 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 2018. godine i u 2019. 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.

Naše konzalting usluge u toku 2019. godine bit će također usmjerene na pružanju savjetovanja i tehničke podrške, na izvanrednom održavanju stambenih zgrada u dijelu energetske obnove, za natječaj koje će raspisati ministarstvo tokom ožujka 2019. godine.

Temeljem svega iznesenog procjenjuje se da će se tempo obnove zgrada u periodu 2019.-2021. kretati kako je navedeno u tablici.

Obnove	2019.	2020.	2021.
Krovovi	11	12	14
Fasade	6	7	8
Ukupno	17	19	22



3.3. Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga.

Stručna služba Grada koja trenutno vodi Poduzetnički inkubator će i u narednoj 2019. godini, pružat pomoć korisnicima prostora u svim segmentima poslovanja i edukacije, te pratiti javne pozive Ministarstva naročito za :

- poduzetništvo mladih, početnika i osoba s invaliditetom, te
- poduzetništvo žena.

U prostorijama poduzetničkog inkubatora trenutno djeluju 4 mlada poduzetnika.

Prostor coworking-a na prvom katu u ulici Augusto Ferri 37 a, trenutno 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 tri radne jedinice su već rezervirane za cijelu 2019. godinu i sigurni smo da će i broj korisnika rasti vođeni iskustvom trenutnih korisnika. Planiramo dobru popunjenost s obzirom na sadržaje koji nudimo, te umrežavanjem sa coworking prostorima u regiji razvijamo turističku rutu, kako bi coworking Rovinj-Rovigno plasirali na turističkoj karti coworking prostora. Samim sadržajima koji uključuju sudionike ne samo iz Rovinja, nego iz cijele Hrvatske promoviramo coworking te očekujemo velik interes za korištenjem prostora u 2019. godini. 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. U toku 2019. godine, coworking će biti nosioc sljedećih poslovnih aktivnosti i edukacija:

- Organizirati će se dvije radionice crowdfunding-a koje nije bilo moguće organizirati u 2018. godini, zbog nedostatka financijskih sredstava. Crowdfunding je način prikupljanja novca od brojnih donatora za određeni projekt ili određeni cilj, 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. Edukacija je namijenjena pojedincima i organizacijama. Sudionici ne moraju imati ideju za kampanju da bi sudjelovali u edukaciji za razvoj samog projekta.
- U suradnji sa Istarskom Razvojnou Agencijom u 2019. godini, organizirati ćemo edukaciju na temu online marketinga. 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.
- Organizirat ćemo nadalje predavanje o uspješnom pokretanju i financiranju start-up poduzeća pod vodstvom stručnjaka Zrinskog Pelajića.
- U prostorima coworking-a će se tokom 2019. godine odvijati svakodnevno savjetovanje na temu KKI, dostupnih poticaja za (kulturno) poduzetništvo na lokalnoj i nacionalnoj razini, umrežavanje korisnika (s posebnim fokusom za razvojem EU projekata).
- U sklopu Europskog tjedna freelancera u 2019. godini organizirati ćemo dane otvorenih vrata, gdje će se posjetitelji imati priliku upoznati sa radom coworkinga, družiti se sa korisnicima koji će rado podijeliti njihova iskustva rada u takvoj vrsti prostora. Na taj način intenzivirat ćemo promociju prostora i umrežavanje sudjelovanjem na konferencijama i suradnjom sa voditeljima coworking prostora u regiji.



4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2019. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2019 . godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	1.787.000,00 kn
UKUPNI RASHODI	u visini od	1.777.000,00 kn
DOBIT	u visini od	10.000,00 kn

4.1 Planirani prihodi

Ukupno planirani prihodi za RUBINI d.o.o. u 2019. godini iznose 1.787.000,00 kn, te u odnosu na procijenu ostvarenja u 2018. godini od 1.755.000,00 iskazuje povećanje u visini od 2%.

Prihodi za usluge redovnog upravljanja planiraju se u iznosu od 960.000,00 kn, temeljem cijene za redovno upravljanje po m2, što je povećanje za 1,6% obzirom na procijenu ostvarenja u 2018. godini. U 2019. godini planira se povećanje broja kvadrata pod našom upravom u iznosu od cca 3.000,00 m2, gdje ćemo temeljem ciljanih ponuda i programa preuzeti dio stambenih zgrada koje su igradene u zadnje tri godine.

Planirani prihodi

PRIHODI	UKUPNO 01-12/2018. PROCJENA OSTVARENJ A	PLAN 2018.	PLAN 2019.	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA PLANA 2019	INDEKS PLAN 2019./PLAN 2018.	INDEKS PLAN 2019./PROCJEN A OSTVARENJA 2018.
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	945,000	905.000	960,000	53,72	106	102
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	9,000	12.000	10,000	0,56	83	111
IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA	8,000	12.000	10,000	0,56	83	125
PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTEJEVE ZA NUŽNE OKUĆNICE	1,000	2.000	1,000	0,06	50	100
PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA	12,000	12.000	12,000	0,67	100	100
PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSKIH USLUGA	180,000	190.000	180,000	10,07	95	100
PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA ZGRADA	5,000	6.000	5,000	0,28	83	100
PRIHODI PO CJENIKU	36,000	35.000	37,000	2,07	106	103
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	17,000	18.000	17,000	0,95	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

PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA	8,000	7.000	8,000	0,45	114	100
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA	105,000	100.000	110,000	6,16	110	105
ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KAPITALNOG PRENOSA GRAD ZA PODUZETNIČKI INKUBATOR-COWORKING	70,000	145.000	70,000	3,92	48	100
DOTACIJA – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA UREĐENJA I ODRŽAVANJA OBJEKTA U VLASNIŠTVU GRADA	135,000	70.000	140,000	7,83	200	104
PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA FUNKCIONIRANJE COWORKING-a	50,000	30.000	50,000	2,80	167	100
PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA+COWORKING-a	52,000	55.000	55,000	3,07	100	106
PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA	120,000	120.000	120,000	6,72	100	100
IZVANREDNI PRIHODI	2,000	2.000	2,000	0,11	100	100
PRIHODI OD OTPISA OBAVEZA PREMA DOBAVLJAČIMA	0	0	0	0	0	0
UKUPNO PRIHODI	1.755.000	1.721.000	1.787.000	100	104	102

Prihodi od inženjerskih i konzultantskih usluga planiraju se u visini od 180.000,00 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 140.000,00 kn.

Prihodi koji se prevaljuju na zgrade sa osnove refundacije troškova ugovora o djelu za čistačice i kotlovnice 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 110.000,00 kn i neznatno su veći za 5% od procjene ostvarenja u 2018. godini. U glavnom su navedeni prihodi rezultat prefakturiranih troškova stambenim zgradama, koje u njihovo ime naručujemo radi angažiranja geodeta, odvjetnika, konzervatora, sudskih viještaka .

Prihodi po cjeniku Upravitelja planiraju se u iznosu od 37.000,00 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, odnosno prema cjeniku korištenja radnih jedinica za prostor Coworking-a, te prihodi s osnove refundacije režijskih troškova istih, koji se očekuju u visini od 55.000,00 kn

Prihodi od refundacije troškova, za funkcioniranje Coworkinga od strane Grada odnose se na ugovorene troškove vođenja i realizacije godišnjih programa Coworking-a, planiraju se u visini od 50.000,00 kn

Prihodi za materijalne troškove zgrada, planiraju se u iznosu od 12.000,00 kn, a odnose se na prevalljivanje materijalnih troškova, poštanskih usluga, troškova biljege i sl.

Prihodi od kamata s osnove međufinanciranja stambenih zgrada u tekućoj poslovnoj godini planiramo u visini od 17.000,00 kn.

Ostali manji prihodi prikazani u tabeli na str. 9 i 10, ukupno planiramo u iznosu od 36.000,00 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 2019. godinu iznose 1.777.000,00 kn, što s obzirom na očekivano u 2018. godini u iznosu od 1.737.500,00 kn iskazuje povećanje od 2%. Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije, što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2019. godini, predočeni su u tabelarnom obliku na str.11 i 12. Plan rashoda za 2019. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2018. godinu i planiranih aktivnosti u 2019. godini.

RASHODI	UKUPNO 01-12/2018 PROCJENA OSTVAREN JA	PLAN 2018.	PLAN 2019.	POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2018	INDEKS PLAN 2019./ PLAN 2018.	INDEKS PLAN 2019./ PROCJENA OSTVARENJA 2018.
MATERIJALNI TROŠKOVI	75.000	76.000	79.000	4,45	104	105
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	6.000	7.000	6.000	0,34	86	100
UREDSKI MATERIJAL	20.000	23.000	21.000	1,18	91	105
TROŠKOVI SITNOG INVENTARA	15.000	10.000	17.000	0,95	170	113



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

LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA, VODA	34.000	36.000	35.00	1,97	97	103
TROŠKOVI USLUGA	391.500	344.5000	396.000	22,28	115	101
HPT- USLUGE POŠTARINA	11.000	13.000	10.000	0,56	77	91
TELEFON, MOBITELI, INTERNET	38.000	40.000	37.000	2,08	93	97
BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE	145.000	150.000	145.000	8,16	97	100
KNJIGOVODSTVENE USLUGE	48.000	49.000	48.000	2,70	98	100
TROŠKOVI REVIZIJE	24.000	24.000	24.000	1,35	100	100
ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a	39.000	40.000	40.000	2,25	100	102
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA	17.000	15.000	18.000	1,01	120	106
USLUGE STUDENT SERVISA	18.000	11.000	22.000	1,24	200	122
USLUGE VOĐENJA COWORKINGA	48.000	0	48.000	2,70	0	100
KOMUNALNE USLUGE	3.500	2.500	4.000	0,23	160	114
INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	250.000	170.000	250.000	14,07	147	100
USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA	250.000	170.000	250.000	14,07	147	100
TROŠKOVI OSOBLJA	641.000	637.000	653.000	36,75	103	102
NETTO PLAĆE	387.000	385.000	395.000	22,23	102	102
DOPRINOS IZ PLAĆE I POREZ	145.000	143.000	146.000	8,22	102	101
DOPRINOS NA PLAĆE	93.000	92.000	94.000	5,29	102	101
TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE	16.000	17.000	18.000	1,01	106	112
AMORTIZACIJA	70.000	145.000	70.000	3,93	48	100
AMORTIZACIJA	70.000	145.000	70.000	3,93	48	100
OSTALI TROŠKOVI	267.000	271.000	284.000	15,98	105	106
DNEVNICE I PUTNI TROŠKOVI	12.000	12.000	13.000	0,73	108	108
TROŠKOVI AUTA	24.000	24.000	25.000	1,41	104	104



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

BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET	18.000	22.000	21.000	1,18	95	117
NAKNADE NADZORNOM ODBORU	4.000	6.000	4.000	0,23	67	100
TROŠKOVI REPREZENTACIJE	10.000	11.000	11.000	0,62	100	110
TROŠKOVI RADA PO UGOVORU	9.000	15.000	12.000	0,68	80	133
REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIČNICE, POMOĆ ZAPOSLENIMA	18.000	17.000	20.000	1,13	118	111
TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA	47.000	35.000	49.000	2,76	140	104
DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE	4.000	4.000	4.000	0,23	100	100
TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA	117.000	120.000	120.000	6,72	100	103
POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO	4.000	5.000	5.000	0,28	100	125
OSTALI POSLOVNI RASHODI	29.000	34.000	30.000	1,69	88	103
TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI	13.000	15.000	14.000	0,79	93	108
SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA	12.000	14.000	12.000	0,68	86	100
USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA	1.000	1.000	1.000	0,06	100	100
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	3.000	4.000	3.000	0,17	75	100
FINANCIJSKI RASHODI	14.000	15.000	15.000	0,84	100	107
KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE	14.000	15.000	15.000	0,84	100	107
UKUPNO RASHODI	1.737.500	1.692.500	1.777.000	100	105	102

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 79.000,00 kn i veći su za 4.000,00 kn u odnosu na očekivano u 2018.

Rashodi za troškove usluga planiramo u visini od 396.000,00 kn i obzirom na očekivano u 2018. godini u iznosu od 391.500,00 kn bilježimo rast od 1%. 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 2,25% ukupnih troškova. Troškovi telefona, mobitela, interneta, poštanskih usluga, planiraju se u iznosu od 47.000,00 kn (2,64%) i na razini su prošlogodišnjeg plana. Ostali troškovi usluga koji se planiraju sukladno brojčanim iznosima prikazani su u tabeli na str. 12 i u okviru su očekivanih troškova za 2018. godinu.



Rashodi za troškove investicijskog održavanja planiramo u visini od 250.000,00 što je obzirom na očekivano u 2018. godini na istoj razini.

Rashodi za troškove osoblja (plaće) planiraju se u visini od 653.000,00 kn (36,75% u strukturi ukupnih rashoda) i veće su za 2% u odnosu na očekivano iz 2018. godini.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 70.000,00 kn.

Ostali troškovi planirani su u visini od 284.000,00 kn što je za 4% više obzirom na očekivano u 2018. godini.

Ostali poslovni rashodi planiraju se u visini od 30.000,00kn i ostaju na razini očekivanog za 2018. 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 povećati će se za 1000,00 kn obzirom na očekivano za 2018. godinu.

4.3. Planirana dobit

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 10.000,00 kn.

Planirana dobit

	UKUPNO 01-12/2018 PROCJENA OSTVARENJA	PLAN 2018	PLAN 2019	INDEKS PLAN 2019./PLA N 2018.	INDEKS PLAN 2019./PROC JENA OSTVARENJ A 2018.
UKUPNO					
PRIHODI	1.755.000	1.721.000	1.787.000	104	102
RASHODI	1.737.500	1.692.500	1.777.000	105	102
RAZLIKA	17.500	28.500	10.000	35	57



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

Broj: I- /2018.
Rovinj-Rovigno, _____.11.2018.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj-Rovigno, na sjednici održanoj _____.
studenoga 2018. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2019. godinu.

Predsjednica Nadzornog odbora
Vinka Ivanišević Krančić mag.oec.