



**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 2020. godinu

Rovinj-Rovigno, studeni
2019. 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 2020.g.....	5
3.PROGRAM RADA ZA 2020.g.....	5
3.1.Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno.....	5
3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga	6
3.3.Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga	7
4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2020.g.....	8
4.1.Planirani prihodi	9
4.2.Planirani rashodi.....	11
4.3.Planirana dobit	14
5. PROGRAM OBNOVE FASADA I / ILI KROVIŠTA ZA 2020.g.	15



UVOD

Plan poslovanja Trgovačkog društva RUBINI d.o.o. za 2020. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2019. godinu, analize poslovanja poduzeća u proteklim razdobljima, te analizom zaprimljenih zahtjeva suvlasnika zgrada. RUBINI d.o.o. Rovinj-Rovigno posluje na osnovu godišnjeg programa rada i zaključaka donesenih od strane Gradskog vijeća i Gradonačelnika Grada Rovinja-Rovigno. Cilj poslovanja u 2020. godini je nastavak uspješnosti u svim djelatnostima. Kvalitetna analiza poslovanja s ocjenom efikasnosti poslovanja u 2019. godini, daje odgovor na pitanje što je opredjeljenje Društva i koji su ciljevi poslovanja. Poslovni događaji koji su karakterizirali 2019. godinu će biti predmet razmatranja Završnog računa.

U 2020. godini očekujemo raspisivanje od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja natječaja za energetske obnovu višestambenih zgrada, pošto je Vlada u studenom 2019. godine poslala Saboru na prihvaćanje u prvom čitanju prijedlog proračuna za 2020.godinu u kojem između ostalog stoji, da su osigurana 529 milijuna kuna za energetske obnovu višestambenih zgrada. Na tragu iznijetog planiramo u 2020. godini krenuti što ranije s pripremom stambenih zgrada pod našom upravom, za navedeni natječaj kako bi bili što uspješniji s prijavom projekta. Posao koji planiramo realizirati sa suvlasnicima stambenih zgrada povećat će naš obim posla ali i prihode koje očekujemo na ime uspješno realiziranih investicija energetske obnove.

Tijekom ove poslovne 2019. godine realizirali smo određene sanacije stambeno-poslovnih zgrada, sukladno natječaju kojeg je raspisao grad o uvjetima i načinu sufinanciranja obnove pročelja i krovova građevina, na području zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Rovinja-Rovigno. S obzirom na to da je u prijedlogu proračuna za 2020. godinu grad Rovinj-Rovigno opet osigurao 100.000,00 kn za navedeni program, ako se on prihvati planiramo također iz ovog dijela veće prihode za izvanredno održavanje zgrada.

U toku 2020. godine očekujemo potpisivanje cca. 5 novih ugovora, sa stambenim zgradama koje su bile samostalne ili 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 s drugim upraviteljima, smatramo da smo prepoznati kao kvalitetni partner za upravljanje zajedničkim vlasništvom zgrade i da ćemo i u 2020. 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 prispljelih 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 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 2020. godine ne planiramo zapošljavanje novih djelatnika.



STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2019.	Broj zaposlenih 2020. plan
SSS	1	1
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	4	4

2. SMJERNICE – REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2020. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2020. godinu su:

- prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno, planirani prihodi u visini od 990.000,00 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 50.000,00 kn,
- najam poslovnih prostora Poduzetničkog inkubatora i radnih jedinica u Coworkingu, te prefakturiranje troškova od strane RUBINI-a d.o.o. navedenim korisnicima za usluge čišćenja, korištenje električne energije i vode 58.000,00
- prodaja različitih konzalting usluga - planirani prihodi u visini od 354.000,00 kn,
- prihodi – transfer sredstava grada za pokrivanje troškova rekonstrukcije i održavanja objekata u vlasništvu Grada – planirana sredstva u visini od 290.000,00 kn,
- prihodi od ostalih usluga i kamata 59.000,00 kn.

3. PROGRAM RADA ZA 2020. 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 okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. će u 2020. godini dostaviti predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima cca.2.700 financijskih izvještaja o poslovanju stambenih zgrada, sa svim prihodima i rashodima po vrstama, koje će predstavnik suvlasnika biti dužan prezentirati ostalim suvlasnicima. Pored dostave izvješća o poslovanju zgrada RUBINI d.o.o. će tijekom 2020. godine na osnovu očekivanog povećanja broja zgrada pod upravom, proknjižiti više od



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

66.000 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada i izdati cca 35.000 uplatnica odnosno faktura za uplatu pričuve. Kod svake isplate sa žiro računa zgrade kontaktiran je predstavnik suvlasnika, koji je dužan pregledati i ovjeriti račun za sve radove koji su se obavili na zgradi, te tako isti ima potpunu kontrolu prometa po žiro računu zgrade. Broj potvrđenih faktura tijekom 2020. godine planiramo da se popne na broj od 7.500. U poslove koji su dio redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi s osiguranjem, tj. ugovaranje osiguranja zgrada, te prijave štetnih događaja i naplata potraživanja zgrada po štetnim događajima od osiguravajućih kuća. U 2020. godini očekujemo s obzirom na trendove povećanja štetnih događaja da će naše poduzeće u ime oštećenih zgrada prijaviti cca. 50 šteta.

Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. će u toku 2020. godini obavljati sve poslove hitne naravi, kao i sve poslove koji proizlaze temeljem Zakona o zaštiti od požara (organizacija dimnjačarske službe, servis vatrogasnih aparata uz obavezu kontrole vatrogasnih aparata svaka tri mjeseca te vođenja evidencijskog zapisnika o navedenim kontrolama, organizirati atestiranja gromobranskih instalacija za zgrade koje imaju ugrađen gromobran u razmacima predviđenim zakonom, te u slučaju da je atest bio negativan slati suvlasnicima prijedlog sanacije istog).

S obzirom na 2019. godinu, tijekom 2020. godine planiramo povećati prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 8.000,00 kn ili ugovoriti novih 1.026 m², odnosno 5 novih zgrada.

U organizaciji redovnog održavanja tijekom 2020. godine, posebna pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala, zajedno s dimnjačarskom službom, zbog sve većeg broja požara dimovodnih kanala.

UPRAVLJANJE	POVRŠINA U m ² 2018.	POVRŠINA U m ² 2019.	PLAN POVRŠINA U m ² 2020.
Ugovorno upravljanje	167.884	170.884	172.344
Prinudno upravljanje	434	434	584
Ukupno	168.318	171.318	172.928

3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Dio prihoda od konzalting usluga za 2020. 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 2020. godinu procijenjena je na iznos od 6.442.274,58 kn, a odnosi se na 14 stambenih zgrada, od čega udio Grada iznosi 450.201,34 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 zato 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 2019. godine i u 2020. 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 2020. 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 2020. godine.

Temeljem svega iznesenog procjenjuje se da će se tempo obnove zgrada u periodu 2020.-2022. kretati kako je navedeno u tablici.

Obnove	2020.	2021.	2022.
Krovovi	12	14	16
Fasade	10	9	10
Ukupno	22	23	26

3.3. Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga

Stručna služba Grada koja trenutno vodi Poduzetnički inkubator će i u narednoj 2020. godini, pružati 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. Krajem 2019. godine i polovicom 2020. godine Poduzetnički inkubator će napustiti dva korisnika zbog isteka četverogodišnjeg ugovora. U trenutku kada dosadašnji korisnici budu izašli iz prostora, koji su koristili u navedenom četverogodišnjem razdoblju, raspisat će se novi natječaji koji će omogućiti novim mladim poduzetnicima da kroz povoljni najam poslovnog prostora i besplatnu edukaciju, krenu s realizacijom svojih poslovnih usluga na tržištu.



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, i najam cijelog prostora. Uz dosadašnje korisnike pet radnih jedinica su već rezervirane za cijelu 2020. godinu i sigurni smo da će i broj korisnika rasti vođeni iskustvom trenutnih korisnika. Planira se dobra popunjenost s obzirom na sadržaje koji nudimo, te umrežavanjem s 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-Rovigno, nego iz cijele Hrvatske promoviramo coworking te očekujemo velik interes za korištenjem prostora u 2020. godini. Uz porast europskih projekata sve je veća potreba za salom za sastanke i za zajedničkim radnim prostorom u kojem bi se oni mogli provoditi a upravo coworking to nudi. U toku 2020. godine, coworking će biti nosioc sljedećih poslovnih aktivnosti i edukacija:

- Organizirat će se tri radionice crowdfunding-a. 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 s Istarskom Razvojnou Agencijom u 2020. godini, nastavit ćemo s 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.

- u 2020. godini nastavljamo sa predavanjima o uspješnom pokretanju i financiranju start-up poduzeća pod vodstvom raznih gostujućih predavača.

- U prostorima coworking-a će se tijekom 2020. 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 2020. godini nastavljamo s organizacijom dana otvorenih vrata, gdje će se posjetitelji imati priliku upoznati s radom coworkinga, družiti se s korisnicima koji će rado podijeliti njihova iskustva rada u takvoj vrsti prostora. Tako pojačavamo promociju prostora i umrežavanje sudjelovanjem na konferencijama i suradnjom s voditeljima coworking prostora u regiji.

4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2020. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2020 . godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	1.991.000,00 kn
UKUPNI RASHODI	u visini od	1.946.500,00 kn
DOBIT	u visini od	44.500,00 kn



4.1 Planirani prihodi

Ukupno planirani prihodi za RUBINI d.o.o. u 2020. godini iznose 1.991.000,00 kn, te u odnosu na procjenu ostvarenja u 2019. godini od 1.993.000,00 ostaje gotovo na istoj navedenoj razini .

Prihodi za usluge redovnog upravljanja planiraju se u iznosu od 990.000,00 kn, temeljem cijene za redovno upravljanje po m², što je povećanje za 1% obzirom na procjenu ostvarenja u 2019. godini. U 2020. godini planira se povećanje broja kvadrata pod našom upravom u iznosu od cca 2.000,00 m², gdje ćemo temeljem ciljanih ponuda i programa preuzeti dio stambenih zgrada koje su izgrađene u zadnje dvije godine, odnosno zgrade koje su do sada bile bez upravitelja.

Planirani prihodi

PRIHODI	UKUPNO 01-12/2019. PROCJENA OSTVARENJ A	PLAN 2019.	PLAN 2020.	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA PLANA 2020	INDEKS PLAN 2020./PLAN 2019.	INDEKS PLAN 2020./PROCJEN A OSTVARENJA 2019.
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	982,000	960,000	990,000	49,72	103	101
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	11,000	10,000	11,000	0,55	110	100
IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA	10,000	10,000	9,000	0,45	90	90
PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTJEVE ZA NUŽNE OKUĆNICE	6,000	1,000	7,000	0,35	700	116
PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA	13,000	12,000	14,000	0,70	117	108
PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSKIH USLUGA	185,000	180,000	195,000	9,79	108	105
PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA ZGRADA	6,000	5,000	6,000	0,30	120	100
PRIHODI PO CJENIKU	39,000	37,000	40,000	2,00	108	103
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	15,000	17,000	16,000	0,80	94	107
PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA	7,000	8,000	8,000	0,40	100	114
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA	104,000	110,000	105,000	5,27	95	101
ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KAPITALNOG PRENOSA GRAD ZA PODUZETNIČKI INKUBATOR- COWORKING	60,000	70,000	60,000	3,01	86	100
DOTACIJA – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA	250,000	140,000	290,000	14,57	207	116



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

UREĐENJA I ODRŽAVANJA OBJEKTA U VLASNIŠTVU GRADA						
PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA FUNKCIONIRANJE COWORKING-a	50,000	50,000	50,000	2,51	100	100
PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA+COWORKING-a	57,000	55,000	58,000	2,91	105	102
PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA	128,000	120,000	130,000	6,53	108	102
IZVANREDNI PRIHODI AUTORSKI HONORAR – KIPAR RESTAURATOR	70,000	2,000	2,000	1,10	100	3
PRIHODI OD OTPISA OBAVEZA PREMA DOBAVLJAČIMA	0	0	0	0	0	
UKUPNO PRIHODI	1.993.000	1.787.000	1.991.000	100	111	100

Prihodi od inženjerskih i konzultantskih usluga planiraju se u visini od 195.000,00 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 RUBINI-a 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 s 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 290.000,00 kn.

Prihodi koji se prevladavaju na zgrade s osnove refundacije troškova ugovora o djelu za čistačice i kotlovničara za stambene zgrade te ovlaštene predstavnike suvlasnika planiraju se u iznosu od 130.000,00 kn. Cijeli iznos prolazna je stavka za poslovanje RUBINI d.o.o.-a.

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od 105.000,00 kn i neznatno su veći za 1.000,00 kn od procjene ostvarenja u 2019. godini. U glavnom su navedeni prihodi rezultat prefakturiranih troškova stambenim zgradama, koje u njihovo ime naručujemo radi angažiranja geodeta, odvjetnika, konzervatora, sudskih vještaka.

Prihodi po cjeniku Upravitelja planiraju se u iznosu od 40.000,00 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 od najma i prefakturiranih 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 58.000,00 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 14.000,00 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 16.000,00 kn.

Odgođeni prihodi od državnih potpora ili potpora lokalne samouprave za 2020. godinu planiramo u visini od 60.000,00 kn. Primljena sredstva iz proračuna grada za investicijske namjene (realizacija Coworkinga – Poduzetnički inkubator) iskazuju se sukladno odredbama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 14. – Vremenska razgraničenja. Kod financijskog izvješćivanja o državnim potporama prihvaćen je pristup temeljem kojeg se državne potpore priznaju kao prihod tijekom razdoblja i sustavno se koriste za eliminiranje troška materijalne imovine financirane tim sredstvima.

Ostali manji prihodi prikazani u tabeli na str. 9 i 10, ukupno planiramo u iznosu od 43.000,00 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 2020. godinu iznose 1.946.500,00 kn, što s obzirom na očekivano u 2019. godini u iznosu od 1.944.000,00 kn, zadržavamo gotovo na istoj razini od 2019. godine . Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije, što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2020. godini, predloženi su u tabelarnom obliku na str.11 i 12. Plan rashoda za 2020. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2019. godinu i planiranih aktivnosti u 2020. godini.

RASHODI	UKUPNO 01-12/2019 PROCJENA OSTVAREN JA	PLAN 2019.	PLAN 2020.	POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2020	INDEKS PLAN 2020./ PLAN 2019.	INDEKS PLAN 2020./ PROCJENA OSTVARENJA 2019.
MATERIJALNI TROŠKOVI	80,000	79,000	86,000	4,41	109	108
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	10,000	6,000	1,000	0,57	183	110



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

UREDSKI MATERIJAL	20,000	21,000	22,000	1,13	105	110
TROŠKOVI SITNOG INVENTARA	16,000	17,000	17,000	0,87	100	106
LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA, VODA	34,000	35,000	36,000	1,84	103	106
TROŠKOVI USLUGA	386,500	396,000	405,000	20,83	102	105
HPT- USLUGE POŠTARINA	10,000	10,000	11,000	0,57	110	110
TELEFON, MOBITELI, INTERNET	36,000	37,000	38,000	1,95	103	106
BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE	148,000	145,000	150,000	7,71	104	101
KNJIGOVODSTVENE USLUGE	48,000	48,000	48,000	2,47	100	100
TROŠKOVI REVIZIJE	24,000	24,000	32,000	1,64	133	133
ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a	38,000	40,000	41,000	2,11	103	108
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA	16,000	18,000	17,000	0,87	94	106
USLUGE STUDENT SERVISA	15,000	22,000	17,000	0,87	77	113
USLUGE VOĐENJA COWORKINGA	48,000	48,000	48,000	2,47	100	100
KOMUNALNE USLUGE	3,500	4,000	3,500	0,18	88	100
INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	390,000	250,000	390,000	20,04	156	100
USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA	390,000	250,000	390,000	20,04	156	100
TROŠKOVI OSOBLJA	628,500	653,000	658,000	33,80	101	105
NETTO PLAĆE	378,000	395,000	398,000	20,45	101	105
DOPRINOS IZ PLAĆE I POREZ	142,500	146,000	147,000	7,55	101	103
DOPRINOS NA PLAĆE	91,500	94,000	95,000	4,88	101	103
TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE	16,500	18,000	18,000	0,92	100	109
AMORTIZACIJA	60,000	70,000	60,000	3,08	86	100
AMORTIZACIJA	60,000	70,000	60,000	3,08	86	100
OSTALI TROŠKOVI	357,000	284,000	300,000	15,41	106	84



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

DNEVNICE I PUTNI TROŠKOVI	16,000	13,000	16,000	0,82	123	100
TROŠKOVI AUTA	24,000	25,000	25,000	1,28	100	104
BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET	20,000	21,000	23,000	1,18	110	115
NAKNADE NADZORNOM ODBORU	4,000	4,000	4,000	0,21	100	100
TROŠKOVI REPREZENTACIJE	10,000	11,000	11,000	0,57	100	110
TROŠKOVI RADA PO UGOVORU + AUTORSKO DIJ.	82,000	12,000	12,000	0,62	100	15
REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIČNICE, POMOĆ ZAPOSLENIMA	35,000	20,000	35,000	1,80	175	100
TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA	30,000	49,000	35,000	1,80	71	117
DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE	4,000	4,000	4,000	0,21	100	100
TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA	128,000	120,000	130,000	6,68	108	102
POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO	4,000	5,000	5,000	0,26	100	125
OSTALI POSLOVNI RASHODI	27,000	30,000	33,000	1,70	110	122
TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI	13,000	14,000	15,000	0,77	107	115
SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA	11,000	12,000	14,000	0,72	117	127
USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA	1,000	1,000	2,000	0,10	200	200
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	2,000	3,000	2,000	0,10	67	100
FINANCIJSKI RASHODI	15,000	15,000	14,000	0,72	93	93
KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE	15,000	15,000	14,000	0,72	93	93
UKUPNO RASHODI	1.944.000	1.777.000	1.946.500	100	109	100

Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 86.000,00 kn i veći su za 6.000,00 kn u odnosu na očekivano u 2019.

Rashodi za troškove usluga planiramo u visini od 405.000,00 kn i s obzirom na očekivano u 2019. godini u iznosu od 386.500,00 kn bilježimo rast od 4,8%. U okviru troškova za usluge najviše planiramo visinu troškova usluge odvjetnika, geodeta i drugih profesionalnih usluga s obzirom na predstojeće natječaje energetskih obnova 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 hardvere-a i web stranice planiramo u iznosu od 41.000,00 kn, što čini 2,10% ukupnih troškova. Troškovi telefona, mobitela, interneta, poštanskih usluga,



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

planiraju se u iznosu od 49.000,00 kn (2.51% od ukupnih troškova) 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 2019. Godinu, osim troškova za reviziju koji su nešto porasli.

Rashodi za troškove investicijskog održavanja planiramo u visini od 390.000,00 što je s obzirom na očekivano u 2019. godini na istoj razini.

Rashodi za troškove osoblja (plaće, porezi, doprinosi, troškovi prijevoza na posao) planiraju se u visini od 658.000,00 kn (33,80% u strukturi ukupnih rashoda) i veće su za 4,48% u odnosu na očekivano iz 2019. godini. Ne radi se o povećanju mase plaća sa svim doprinosima i porezima i ostalim davanjima, već se planira da nitko od djelatnika neće zbog bolesti biti na dugotrajnom bolovanju, što se desilo kroz 2018.g i 2019.g. i zato je ukupna masa troškova za osoblje bila manja.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 60.000,00 kn.

Ostali troškovi planirani su u visini od 300.000,00 kn što je za 19% manje s obzirom na očekivano u 2019. godini. Najveća se razlika desila u očekivanim troškovima ugovora o dijelu za autorski honorar konzervatora u visini od 69.123 kn, koji je izradio projekt, kalupe i izljeve za plastiku fasade zgrade Garibaldi 5. Takav se posao više ne očekuje u 2020 godini pa su planirani troškovi manji. Za RUBINI d.o.o. je ta stavka troška neutralna jer se trošak posla refundira od zgrade koja je navedenu uslugu koristila.

Ostali poslovni rashodi planiraju se u visini od 33.000,00 kn i nešto su veći od očekivanih za 2019. 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 smanjit će se za 1.000,00 kn s obzirom na očekivano za 2019. godinu.

4.3. Planirana dobit

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 44.500,00 kn.

Planirana dobit

	UKUPNO 01-12/2019 PROCJENA OSTVARENJA	PLAN 2019	PLAN 2020	INDEKS PLAN 2020./PLA N 2019.	INDEKS PLAN 2020./PROC JENA OSTVARENJ A 2019.
UKUPNO					
PRIHODI	1.993.000	1.787.000	1.991.000	111	100
RASHODI	1.944.000	1.777.000	1.946.500	110	100
RAZLIKA	49.000	10.000	44.500	445	91



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

Broj: I- /2019.
Rovinj-Rovigno, 21.11.2019.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj-Rovigno, na sjednici održanoj 21. studenoga 2019. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2020. godinu.

Predsjednica Nadzornog odbora
Vinka Ivanišević Krančić mag.oec.