



Rubini d.o.o. – Consulting- investicije
upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 18, Rovinj-Rovigno
tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

**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 2022. godinu

Rovinj-Rovigno, studeni
2021. godine

Mauricio Božić dipl.ing.građ.



SADRŽAJ:

UVOD.....	3
1.OPĆI PODACI O DRUŠTVU.....	4
1.1.Opis djelatnosti.....	4
1.2.Organizacijska shema.....	4
1.3.Prikaz zaposlenih.....	5
2.SMJERNICE–REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2022.g.....	5
3.PROGRAM RADA ZA 2022.g.....	5
3.1.Redovna i prinudna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno.....	6
3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga	7
3.3.Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga	8
4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2022.g.....	9
4.1.Planirani prihodi	9
4.2.Planirani rashodi.....	11
4.3.Planirana dobit	14
5. PROGRAM OBNOVE FASADA I / ILI KROVIŠTA ZA 2022.g.	15



UVOD

Plan poslovanja Trgovačkog društva RUBINI d.o.o. za 2022. godinu razrađen je temeljem procjene poslovanja za 2021. 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 2022. godini je nastavak uspješnosti u svim djelatnostima. Kvalitetna analiza poslovanja s ocjenom efikasnosti poslovanja u 2021. godini, daje odgovor na pitanje što je opredjeljenje Društva i koji su ciljevi poslovanja.

U 2022. godini očekujemo raspisivanje od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja natječaja za energetska obnovu višestambenih zgrada, pošto je Vlada u studenom 2021. godine poslala Saboru na prihvaćanje u prvom čitanju prijedlog proračuna za 2022. godinu u kojem između ostalog stoji, da su osigurana sredstva za energetska obnovu višestambenih zgrada. Na tragu iznijetog planiramo u 2022. godini krenuti što ranije s pripremom stambenih zgrada pod našom upravom, za navedeni natječaj kako bi bili što uspješniji s prijavom projekta.

Tijekom ove poslovne 2021. 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 2022. godinu grad Rovinj-Rovigno opet osigurao 70.000,00 kn za navedeni program, ako se on prihvati planiramo također iz ovog dijela veće prihode za izvanredno održavanje zgrada.

Osim natječaja za sufinanciranja obnove pročelja i krovova a na tragu prijedloga proračuna grada Rovinja-Rovigno za 2022. godinu, planiramo naše suvlasnike zgrada pratiti u realizaciji javnog poziva za sufinanciranje video nadzora ulaza u objekt višestambene zgrade. Navedeni se program provodi uspješno već dvije godine.

S obzirom na kontinuitet izgradnje stambenih zgrada na području grada Rovinja-Rovigno i razgovora s potencijalnim klijentima na terenu, očekujemo u toku 2022. godini potpisivanje 6 novih ugovora sa stambenim zgradama. 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 2022. 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 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 2022. godine ne planiramo zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2021.	Broj zaposlenih 2022. plan
SSS	1	1
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	4	4

2. SMJERNICE – REALIZACIJE PLANA POSLOVANJA ZA 2022. GODINU

Osnovni elementi na kojima se temelji plan za 2022. godinu su:

- prinudna i redovna uprava nad stambenim zgradama u Gradu Rovinju-Rovigno, planirani prihodi u visini od 1.065.000,00 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 65.000,00
- prodaja različitih konzalting usluga - planirani prihodi u visini od 327.000,00 kn,
- prihodi – transfer sredstava grada za pokrivanje troškova rekonstrukcije i održavanja objekata u vlasništvu Grada – planirana sredstva u visini od 270.000,00 kn,
- prihodi od ostalih usluga i kamata 63.000,00 kn.

3. PROGRAM RADA ZA 2022. 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 2022. godini dostaviti predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima cca.2.900 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 2022. godine na osnovu očekivanog povećanja broja zgrada pod upravom, proknjižiti više od 72.000 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada i izdati cca 36.000 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 2022. godine planiramo da se popne na broj od 8.000. 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 2022. godini očekujemo s obzirom na trendove povećanja štetnih događaja da će naše poduzeće u ime oštećenih zgrada prijaviti cca. 70 šteta.

Obzirom na rezultate inspekcijskog nadzora na stambenim zgradama u toku 2021.godine, od strane inspektora protupožarne zaštite iz MUP-a Pula, u narednoj ćemo godini sukladno važećim zakonskim propisima Zakonu o zaštiti od požara, intenzivirati ispitivanja sustava za zaštitu od munje. Uz spomenuto ispitivanje prema trenutno važećim zakonskim propisima, suvlasnici zgrade dužni su redovno održavati i u propisanim vremenskim rokovima obavljati preglede i ispitivanje elektroinstalacija. U svim stambenim zgradama kojima upravljamo tijekom 2022. godine vršit ćemo: vizualni pregled elektroinstalacije, ispitivanje neprekidnosti zaštitnog vodiča te glavnog i dodatnog vodiča za izjednačavanje potencijala, ispitivanje funkcionalnosti zaštite od indirektnog dodira s automatskim isključenjem napajanja, ispitivanje daljinskog isključenja napajanja, ispitivanje protu panične rasvjete.

Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. će u toku 2022. godine obavljati sve poslove hitne naravi, kao i sve poslove koji proizlaze temeljem Zakona o zaštiti od požara (organizacija dimnjačarske službe, servis vatrogasnih aparata uz vođenje evidencijskog zapisnika o navedenim kontrolama, te u slučaju da je atest bio negativan slati suvlasnicima prijedlog sanacije istog).

U organizaciji redovnog održavanja tijekom 2022. godine, posebna pozornost obratit će se na održavanje dimovodnih kanala, zajedno s dimnjačarskom službom.

S obzirom na 2021. godinu, tijekom 2022. godine planiramo povećati prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 10.000,00 kn ili ugovoriti novih 1.500 m², odnosno 6 novih zgrada.



UPRAVLJANJE	POVRŠINA U m2 2020.	POVRŠINA U m2 2021.	PLAN POVRŠINA U m2 2022.
Ugovorno upravljanje	172.344	173.880	175.380
Prinudno upravljanje	584	584	584
Ukupno	172.928	174.464	175.964

3.2.Pružanje konzaltinga i prodaja drugih usluga

Dio prihoda od konzalting usluga za 2022. 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 2022. godinu procijenjena je na iznos od 3.809.098,56 kn, a odnosi se na 12 stambenih zgrada, od čega udio Grada iznosi 369.301,26 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 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 2021. godine i u 2022. 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 2022. 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 2022. godine. Dio konzalting prihoda realizirat ćemo i na osnovu javnog poziva za sufinansiranje video nadzora ulaza u objekt višestambene zgrade.



Temeljem svega iznesenog procjenjuje se da će se tempo obnove zgrada u periodu 2022.-2023. kretati kako je navedeno u tablici.

Obnove	2021.	2022.	2023.
Krovovi	7	6	7
Fasade	10	12	14
Ukupno	17	18	21

3.3. Rad Poduzetničkog inkubatora i Coworkinga

U prostoru coworking-a na prvom katu u ulici Augusto Ferri 37a svakodnevno se odvija savjetovanje na temu kulturnih i kreativnih industrija, dostupnih poticaja za (kulturno) poduzetništvo na lokalnoj i nacionalnoj razini, umrežavanje korisnika (s posebnim fokusom za razvoj EU projekata). U ljetnjem programu 2022. godine na terasi inkubatora i coworking-a, održavat će se izložbe i razmjene iskustva vezana uz digitalni nomadizam i rad u coworking prostorima. U listopadu planiramo već tradicionalan posjet Srednje škole Zvane Črnja, čije učenike ekonomskog smjera upoznajemo s inkubatorom i coworkingom te djelatnostima koje u njima djeluju. U sklopu Europskog tjedna freelancera organizirat ćemo dane otvorenih vrata, gdje će posjetitelji imati priliku upoznati se s radom coworkinga, družiti se s korisnicima koji će rado podijeliti njihova iskustva rada u takvoj vrsti prostora. Intenzivirat će se promocija prostora i umrežavanje sudjelovanjem na međunarodnim konferencijama i suradnjom s voditeljima coworking prostora u regiji. Nadalje nastavit ćemo s podrškom lokalnih neprofitnih organizacija u vođenju vlastitih kulturnih projekata, organizirati savjetovanje i radionice za razvoj participativnih metoda upravljanja.

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. Kroz ljetne mjesece vođeni iskustvom od ove godine planirana je 100 postotna popunjenost. Također s obzirom na sadržaje koje 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 još veći interes za korištenjem prostora.

U prostorijama poduzetničkog inkubatora trenutno djeluju 4 mlada poduzetnika. Krajem 2021. godine Poduzetnički inkubator će napustiti jedan korisnik zbog isteka četverogodišnjeg ugovora. U trenutku kada dosadašnji korisnik bude izašao iz prostora, koji je koristio 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.



4.PLAN PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Temeljem svega navedenog u 2022. godini planiraju se :

UKUPNI PRIHODI	u visini od	2.035.000,00 kn
UKUPNI RASHODI	u visini od	2.017.500,00 kn
DOBIT	u visini od	17.500,00 kn

4.1 Planirani prihodi

Ukupno planirani prihodi za RUBINI d.o.o. u 2022. godini iznose 2.035.000,00 kn, te u odnosu na procjenu ostvarenja u 2021. godini od 2.015.000,00 očekujemo povećanje prihoda od 1 %. U 2022. godini trenutno Grad Rovinj-Rovigno ne planira realizaciju većih investicija preko RUBINI-a d.o.o., pa iz tog razloga ne očekujemo veće povećanje prihoda i rashoda po toj osnovi. Zato planiramo povećanje prihoda od upravljanja zgrada, što je konstanta u zadnjih 18 godina, isto je vidljivo u tabeli planirani prihodi na str. 9 i 10.

Prihodi za usluge redovnog upravljanja planiraju se u iznosu od 1.065.000,00 kn, temeljem cijene za redovno upravljanje po m², što je povećanje za 3% obzirom na planirano u 2021. godini. U 2022. godini planira se povećanje broja kvadrata pod našom upravom u iznosu od cca 1.5000,00 m², gdje ćemo temeljem ciljanih ponuda i programa preuzeti dio stambenih zgrada koje su izgrađene u zadnjoj godini, odnosno zgrade koje su do sada bile bez upravitelja.

Planirani prihodi

PRIHODI	UKUPNO 01-12/2021. PROCJENA OSTVARENJ A	PLAN 2021.	PLAN 2022.	POSTOTAK U UKUPNIM PRIHODIMA PLANA 2022	INDEKS PLAN 2022./PLAN 2021.	INDEKS PLAN 2022./PROCJEN A OSTVARENJA 2021.
PRIHODI ZA USLUGE UPRAVLJANJA	1,055,000	1,035,000	1,065,000	49,51	103	101
PRIHODI OD PRIPREME OVRHA	8,000	10,000	9,000	0,42	90	113
IZRADA PROCJENE ŠTETE RADI NAPLATE OD OSIGURANJA	10,000	10,000	9,000	0,42	90	90
PRIHODI ZA PODNESENE ZAHTJEVE ZA NUŽNE OKUĆNICE	4,000	6,000	3,000	0,14	50	75
PRIHODI ZA MATERIJALNE TROŠKOVE OD ZGRADA	15,000	14,000	16,000	0,74	114	107
PRIHODI OD INŽENJERING / KONZULTANTSKIH USLUGA	200,000	190,000	200,000	9,30	105	100



PRIHODI OD USLUGA ORGANIZIRANJA CERTIFICIRANJA ZGRADA	3,000	7,000	3,000	0,14	43	100
PRIHODI PO CJENIKU	39,000	42,000	42,000	1,95	100	108
PRIHODI OD REDOVNIH I ZATEZNIH KAMATA	18,000	17,000	15,000	0,70	88	83
PRIHODI OD PREVALJIVANJA BILJEGA TAKSI I OVJERA	6,000	7,000	6,000	0,28	86	100
PRIHODI OD USPOSTAVE ZGRADA U ZK PREVALJIVANJE TROŠKOVA ODVJETNIKA I GEODETA	85,000	110,000	85,000	3,95	77	100
ODGOĐENI PRIHODI ZA POKRIVANJE TROŠKOVA AMORTIZACIJE IMOVINE IZ KAPITALNOG PRENOSA GRAD ZA PODUZETNIČKI INKUBATOR-COWORKING	55,000	55,000	55,000	2,56	100	100
DOTACIJA – TRANSFER SREDSTAVA GRADA ZA POKRIVANJE TROŠKOVA UREĐENJA I ODRŽAVANJA OBJEKTA U VLASNIŠTVU GRADA	270,000	400,000	270,000	12,55	68	100
PRIHODI – REFUNDACIJA TROŠKOVA OD GRADA ZA FUNKCIONIRANJE COWORKING-a	50,000	50,000	50,000	2,32	100	100
PRIHODI OD NAJMA I PREFAKTURIRANIH TROŠKOVA ZA KORIŠTENJE PROSTORIJA PODUZETNIČKOG INKUBATORA+COWORKING-a	59,000	60,000	65,000	3,02	108	110
PRIHODI OD REFUNDACIJE TROŠKOVA ZA UGOVORE ČISTAČICA I PREDSTAVN. ZGRADA	136,000	135,000	140,000	6,51	104	103
IZVANREDNI PRIHODI AUTORSKI HONORAR – KIPAR RESTAURATOR	2,000	3,000	2,000	0,09	67	100
UKUPNO PRIHODI	2,343,000	2,151,00	2,035,00	100	95	101

Prihodi od inženjerskih i konzultantskih usluga planiraju se u visini od 200.000,00 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 koji će biti 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 izvršenih priprema s Gradom planiramo u visini od 270.000,00 kn.

Prihodi koji se prevladaju 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 140.000,00 kn. Cijeli iznos prolazna je stavka za poslovanje RUBINI d.o.o.-a.

Prihodi od uspostave zgrada u ZK planiraju se u visini od 85.000,00 kn i jednaki su procjeni ostvarenja u 2021. 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 42.000,00 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 65.000,00 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 16.000,00 kn, a odnose se na prevladavanje materijalnih troškova, poštanskih usluga, troškova biljege i sl.

Prihodi od kamata s osnove međufinanciranja stambenih zgrada u tekućoj poslovnoj godini planiramo u visini od 15.000,00 kn.

Odgođeni prihodi od državnih potpora ili potpora lokalne samouprave za 2022. godinu planiramo u visini od 55.000,00 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 32.000,00 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 2022. godinu iznose 2.017.500,00 kn, što s obzirom na očekivano u 2021. godini u iznosu od 1.991.500,00 kn, planiramo povećanje rashoda od 1%. Planski pokazatelji i očekivani postoci realizacije, što se tiče mjerila efikasnosti budućeg poslovanja poduzeća u 2022. godini, predočeni su u tabelarnom obliku na str.12 i 13. Plan rashoda za 2022. godinu temelji se na osnovi procjene ostvarenja rashoda za 2021. godinu i planiranih aktivnosti u 2022. godini



RASHODI	UKUPNO 01-12/2021 PROCJENA OSTVARENJ A	PLAN 2021.	PLAN 2022.	POSTOTAK U UKUPNIM RASHODIMA PLAN 2021	INDEKS PLAN 2022./ PLAN 2021.	INDEKS PLAN 2022./ PROCJENA OSTVARENJA 2021.
MATERIJALNI TROŠKOVI	109,000	104,000	111,000	5,18	107	102
MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE	37,000	27,000	35,000	1,63	130	95
UREDSKI MATERIJAL	22,000	23,000	23,000	1,07	100	105
TROŠKOVI SITNOG INVENTARA	17,000	18,000	17,000	0,79	94	100
LOŽ ULJE, ELEKTRIČNA ENERGIJA, VODA	33,000	36,000	36,000	1,68	100	109
TROŠKOVI USLUGA	392,500	410,500	408,500	19,06	100	104
HPT- USLUGE POŠTARINA	10,000	11,000	10,000	0,47	90	100
TELEFON, MOBITELI, INTERNET	35,000	40,000	37,000	1,73	93	106
BILJEŽNIK, ODVJETNICI, VJEŠTACI I OSTALE INTELEKTUALNE USLUGE	135,000	145,000	145,000	6,77	100	107
KNJIGOVODSTVENE USLUGE	48,000	48,000	48,000	2,24	100	100
TROŠKOVI REVIZIJE	32,000	32,000	32,000	1,49	100	107
ODRŽAVANJE HARDVARE-a SOFTWARE-a, WEB-a	48,000	43,000	50,000	2,33	116	104
USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA POSLOVNOG PROSTORA	18,000	18,000	18,000	0,84	100	100
USLUGE STUDENT SERVISA	14,000	20,000	15,000	0,70	75	107
USLUGE VOĐENJA COWORKINGA	49,000	50,000	50,000	2,33	100	102
KOMUNALNE USLUGE	3,500	3,500	3,500	0,16	100	100
INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	400,000	540,000	400,000	18,67	74	100
USLUGE INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA	400,000	540,000	400,000	18,67	74	100
TROŠKOVI OSOBLJA	666,000	662,000	673,000	31,41	102	101
NETTO PLAĆE	408,000	400,000	410,000	19,14	103	100
DOPRINOS IZ PLAĆE I POREZ	138,000	148,000	140,000	6,53	95	101



DOPRINOS NA PLAĆE	104,000	96,000	105,000	4,90	109	101
TROŠKOVI PRIJEVOZA NA POSAO I LOKO VOŽNJE	16,000	18,000	18,000	0,84	100	113
AMORTIZACIJA	60,000	55,000	55,000	2,57	100	92
AMORTIZACIJA	60,000	55,000	55,000	2,57	100	92
OSTALI TROŠKOVI	322,000	327,000	326,000	15,22	100	101
DNEVNICE I PUTNI TROŠKOVI	16,000	17,000	17,000	0,79	100	106
TROŠKOVI AUTA	25,000	25,000	26,000	1,21	104	104
BANKOVNE USLUGE I PLATNI PROMET	21,000	24,000	24,000	1,12	100	114
NAKNADE NADZORNOM ODBORU	3,000	4,000	4,000	0,19	100	133
TROŠKOVI REPREZENTACIJE	14,000	12,000	13,000	0,61	108	93
TROŠKOVI RADA PO UGOVORU + AUTORSKO DIJ.	32,000	36,000	32,000	1,49	89	100
REGRES, DAROVI DJECI, BOŽIČNICE, POMOĆ ZAPOSLENIMA	33,000	32,000	33,000	1,54	103	100
TROŠKOVI PREMIJE OSIGURANJA	34,000	34,000	34,000	1,58	100	100
DOPRINOS: ŠUMSKI, VODNI, ČLANARINE	4,000	4,000	4,000	0,19	100	100
TROŠKOVI ČISTAČICA I PREDSTAVNICI ZGRADA	136,000	135,000	135,000	6,30	100	99
POREZ NA TVRTKU, RAZNE TAKSE I DRUGO	4,000	4,000	4,000	0,19	100	100
OSTALI POSLOVNI RASHODI	25,000	29,000	29,000	1,35	100	116
TROŠKOVI STRUČNE LITERATURE I SEMINARI	11,000	12,000	12,000	0,56	100	109
SUDSKE PRISTOJBE I BILJEZI OGLAŠAVANJE U SLUŽBENIM NOVINAMA	11,000	13,000	13,000	0,61	100	118
USKLAĐENJA OTPISANA POTRAŽIVANJA	1,000	2,000	2,000	0,09	100	200
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	2,000	2,000	2,000	0,09	100	100
FINANCIJSKI RASHODI	17,000	15,000	15,000	0,70	100	88
KAMATE NA POZAJMICE, ZATEZNE KAMATE	17,000	15,000	15,000	0,70	100	88
UKUPNO RASHODI	1,991,500	2,142,500	2,017,500	100	94	101



Rashodi za materijalne troškove planiraju se u iznosu od 111.000,00 kn i veći su za 2.000,00 kn u odnosu na očekivano u 2021.

Rashodi za troškove usluga planiramo u visini od 408.500,00 kn i s obzirom na očekivano u 2021. godini u iznosu od 392.500,00 kn bilježimo rast od 4,1%. U okviru troškova za usluge najviše planiramo visinu troškova usluge odvjetnika, geodeta i drugih profesionalnih usluga s 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 hardvera-a i web stranice planiramo u iznosu od 50.000,00 kn, što čini 2,33% ukupnih troškova. Troškovi telefona, mobitela, interneta, poštanskih usluga, planiraju se u iznosu od 47.000,00 kn (2.2% 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 2021. godinu.

Rashodi za troškove investicijskog održavanja planiramo u visini od 400.000,00 što je s obzirom na planirano u 2021. godini smanjenje za 26%.

Rashodi za troškove osoblja (plaće, porezi, doprinosi, troškovi prijevoza na posao) planiraju se u visini od 673.000,00 kn (31,41% u strukturi ukupnih rashoda) i veće su za 1% u odnosu na očekivano iz 2021. godini. Ne radi se o povećanju mase plaća sa svim doprinosima i porezima i ostalim davanjima, već se planira manje odsustva zbog bolesti.

Troškovi amortizacije planiraju se u iznosu od 55.000,00 kn.

Ostali troškovi planirani su u visini od 326.000,00 kn što je za 1% više s obzirom na očekivano u 2021. godini. U nabrojanim ostalim troškovima prikazanim u tabeli na str. 13, nema većih razlika između planiranog i planiranog ostvarenja za 2021.godinu.

Ostali poslovni rashodi planiraju se u visini od 29.000,00 kn i nešto su veći od očekivanih za 2021. 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 smanjit će se za 2.000,00 kn s obzirom na očekivano za 2021. godinu.

4.3. Planirana dobit

Uz uvjet realizacije planiranih prihoda i rashoda planira se ostvarenje dobiti u iznosu od 17.500,00 kn.

Planirana dobit

	UKUPNO 01-12/2021. PROCJENA OSTVARENJA	PLAN 2021.	PLAN 2022.	INDEKS PLAN 2022./PLAN 2021.	INDEKS PLAN 2022./PROCJENA OSTVARENJA 2021.
UKUPNO PRIHODI	2.015.000	2.151.000	2.035.000	95	101
RASHODI	1.991.500	2.142.500	2.017.500	94	101
RAZLIKA	23.500	8.500	17.500	206	75



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

Broj: I- /2021.
Rovinj-Rovigno, 30.11.2021.

Nadzorni odbor RUBINI-a d.o.o. Rovinj-Rovigno, na sjednici održanoj 30. studenoga 2021. godine, donio je

ODLUKU

Prihvaća se program rada i plan poslovanja RUBINI-a d.o.o. za 2022. godinu.

Predsjednica Nadzornog odbora
Iva Živolić mag.oec.



Rubini d.o.o. – Consulting- investicije
upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 18, Rovinj-Rovigno
tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr
