

UPRAVITELJ KNIN d.o.o.

Vukovarska 2

22300 Knin

**FINANCIJSKI PLAN I PLAN RADA
ZA RAZDOBLJE 2019.-2021. GODINE**

Evidencijski broj: 01-697/2018/11-19

Knin, 19. studeni 2018. godine

SADRŽAJ:

1.	OPIS DJELATNOSTI		3
2.	OSNOVNE SMJERNICE RADA U 2019. GODINI		4
2.1.	Rekapitulacija poslovanja od 01.01. – 30.09.2018.		4
2.2.	Program rada za 2019. godinu		7
3.	FINANCIJSKI PLAN I PRORAČUN		8
3.1.	Financijski plan za razdoblje 2019.-2021.		8
3.2.	Proračun za razdoblje 2019.-2021.-izvori financiranja		10
3.3.	Plan radnih mjesta		11
3.4.	Plan nabave imovine i sredstava		12

1. OPIS DJELATNOSTI

Upravitelj Knin d.o.o. za upravljanje zgradama i tržnicama na malo trgovačko je društvo osnovano 15.04.2002. godine. Sjedište društva je na adresi Vukovarska 2, Knin.

Matični broj subjekta upisan u Trgovački sud u Zadru, stalna služba u Šibeniku je 06018471, OIB: 80011142141.

Predmet poslovanja:

- poslovanje nekretninama,
- iznajmljivanje strojeva i opreme,
- ostale rekreacijske djelatnosti,
- tržnica na malo,
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi,
- kupnja i prodaja robe,
- trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu,
- ugostiteljstvo,
- upravljanje zgradama,
- izgradnja i održavanje zgrada,
- obavljanje dimnjačarskih poslova,
- djelatnost ugradnje, održavanja i popravaka plinskih instalacija i plinskih uređaja
- proizvodnja, projektiranje, montaža, popravak i održavanje solarne opreme i uređaja te solarnih sistema
- organizacija, naplata i održavanje parkinga

Osnivači/članovi Društva: Grad Knin, jedini osnivač, OIB: 0098149461

Nadzorni odbor: Milan Zoričić, Danijela Ognjenović Lošić, Ante Šimić

Osobe ovlaštene za zastupanje: Ante Čajić, član uprave-direktor, zastupa Društvo samostalno i pojedinačno.

Temeljni kapital: 7.216.600,00 kuna.

2. OSNOVNE SMJERNICE RADA U 2019. GODINI

2.1. Rekapitulacija poslovanja od 01.01. do 30.09.2018. godine

Račun dobiti i gubitka

PRIHODI

Konto	1.-9./2017.	1.-9./2018.	Index
	Iznos	Iznos	
a) POSLOVNI PRIHODI	2.489.564	1.849.381	74,29
Prihodi od restorana/caffe bara*	1.092.472	154.350	14,13
Prihodi od zakupa poslovnih prostora	359.416	345.090	96,01
Prihodi od naknade upravitelju	388.595	387.245	99,65
Prihodi od radova	306.968	615.481	200,50
Prihodi od dimnjačarskih usluga	32.209	85.279	264,77
Prihodi od usluga čišćenja	144.859	152.898	105,55
Prihodi od bojadisersko-ličilačkih radova	37.372	14.931	39,95
Prihodi od usluga iz poslovno tehničke suradnje	19.600	14.321	73,07
Prihodi od naknada predstavnicima stanara	107.790	79.051	73,34
Ostali prihodi (naknade troškova ovrha)	283	735	259,72
b) FINANCIJSKI PRIHODI	15	308	2053,33
Prihodi od kamata	15	308	2053,33
UKUPNO PRIHODI	2.489.579	1.849.689	74,30

*Stavka a) Poslovni prihodi: prihodi od restorana/caffe bara u 2017. godini obuhvaćaju prihode od djelatnosti ugostiteljstva, odnosno posluživanja hrane i pića, dok u 2018. godini obuhvaćaju djelatnost posluživanja pića u razdoblju od 18.04. do 30.09.2018., budući se kuhinja restorana renovirala.

RASHODI

Konto	1.-9./2017.	1.-9./2018.	Index
	Iznos	Iznos	
a) POSLOVNI RASHODI			

1. Materijalni troškovi	1.070.064	1.834.744	171,46
- Troškovi sirovina i materijala	855.370	415.165	48,54
a) restoran: utrošena hrana i piće +ostali tr.	655.455	97.235	14,83
b) trošak materijala, materijal za održavanje i čišćenje	109.985	254.890	231,75
c) uredski materijal, uniformirana radna odjeća	19.773	15.471	78,24
d) trošak sitnog inventara	4.237	3.181	75,08
e) trošak električne energije, plin, benzin	65.920	44.388	67,34
	214.694	209.244	97,46
-Ostali vanjski troškovi	28.352	22.231	78,41
a) telefonski troškovi i poštarina	50.000	23.000	46,00
b) zakupnine	13.978	13.371	95,66
c) usluge (zdravstveni pregledi radnika)	32.553	73.040	224,37
d) troškovi registracije, održavanje programa, koncesije	89.811	77.602	86,41
e) komunalni troškovi, utrošak vode, odvoz smeća			
	1.067.830	930.034	87,10
2. Troškovi osoblja	710.953	621.967	87,48
a) neto plaće	200.165	174.194	87,03
b) troškovi poreza i doprinosi iz plaće	156.712	133.873	85,43
c) doprinosi na plaću			
	150.000	130.000	86,67
3. Amortizacija			
	171.271	128.239	74,87
4. Ostali troškovi	11.760	12.752	108,44
a) naknade osoblju: troškovi prijevoza, kvota za invalide	107.789	79.051	73,34
b) naknada predstavnicima stanara	1.303	-	-
c) reprezentacija	21.517	18.047	83,87
d)osiguranja imovine i atesti	22.533	7.978	35,41
e) naknade za bankarske usluge	4.360	4.347	99,70
f) troškovi stručne literature i seminara	2.009	6.064	301,84
g) tečajne razlike, zatezne kamate, sudski troškovi			
5. Ostali poslovni rashodi	6.426	22.060	343,29
a) ostali troškovi (darovanje do 2%, troškovi ranijih godina, verzije programa)	6.426	8.539	132,88
b) otpis imovine izvan uporabe + manjkovi s PDV-om	-	13.521	-
b) FINANCIJSKI RASHODI	1.361	7.210	529,76
UKUPNO RASHODI	2.466.952	1.841.954	74,67
UKUPNO PRIHODI	2.489.579	1.849.689	74,30
UKUPNO RASHODI	2.466.952	1.841.954	74,67
DOBIT	22.627	7.735	34,18

Bilanca

Konto	30.09.2017.	30.09.2018.	Index
	Iznos	Iznos	
a) OBVEZE	408.845	339.180	82,96
KRA TKOROČNE OBVEZE	408.846	339.180	82,96

- obveze za poreze, doprinose	60.702	60.036	98,90
- dobavljači	348.143	179.144	51,46
- kredit	-	100.000	-
DUGOROČNE OBVEZE	-	-	-
b) POTRAŽIVANJA	345.866	223.370	64,58
- potraživanja od kupaca	345.366	223.370	64,68
- potraživanja za pretporez	500	-	-
AKTIVA	8.075.501	7.812.084	96,74
PASIVA	8.075.501	7.812.084	96,74

2.2. Program rada za 2019. godinu

Vezano uz osnovne djelatnosti Društva: upravljanje i održavanje zgrada i poslovanje nekretninama, u 2019. godini planiramo sljedeće aktivnosti:

- upravljanje zgradama na području grada Knina s kojima imamo potpisan ugovor o upravljanju, te njihovo održavanje, kao i upravljanje i održavanje zgradama u kojima smo imenovani prinudnim upraviteljem,
- sa predstavnicima zgrada na kojima prestaje prinudna uprava (većinsko

privatno vlasništvo) sklapati ugovore o djelu i upravljanju,

- zajedno s predstavnicima stanara i suvlasnicima stambenih zgrada donositi godišnje financijske planove i planove upravljanja zgradama (GPU),
- voditi brigu o naplati pričuve, te provoditi ovrhe nad neredovitim platišama, kako za pričuvu, tako i za ostale kupce, te i dalje pružati kvalitetnu uslugu vezanu uz održavanje zgrada za koje imamo stručni kadar (npr. sitni popravci krovova i bojanje stubišta), a u suradnji sa predstavnicima stanara za veće radove tražiti najpovoljnije izvođače radova/usluga,
- nastaviti s postupkom povezivanja KPU i ZK: budući da sam postupak traje i iziskuje veće iznose, pokušat ćemo s predstavnicima i suvlasnicima stambenih zgrada koje nemaju dovoljno sredstava za platiti sam postupak dogovoriti povećanje iznosa pričuve po m2, odnosno predložiti im isto.

Budući je jedna od djelatnosti Društva i obavljanje djelatnosti davanja u zakup poslovnih prostora objekta Nove tržnice provodit ćemo postupke natječaja za davanje u zakup preostalih poslovnih prostora koji nisu iznajmljeni.

- brinuti o redovnoj naplati potraživanja od kupaca, te plaćanju obveza Društva.

U vezi s održavanjem javne rasvjete, planira se nabava vozila za održavanje iste i izvršavanje usluga iz te djelatnosti.

Također, vezano uz izvršavanje dimnjačarskih usluga za čije smo obavljanje ovlašteni koncesionari za razdoblje 2018.-2022., planiramo se dalje usavršavati, odnosno osposobljavati djelatnike, te nabavljati potrebnu opremu za što kvalitetnije izvršavanje koncesionarskih obveza.

3. FINANCIJSKI PLAN I PRORAČUN

3.1. Financijski plan za razdoblje 2019.-2021.

Kto	Naziv konta	Projekcija	Plan	Index	Plan	Index	Plan	Index
		2018.	2019.		2020.		2021.	
2	3	6	8	9 (8:6)	10	11 (10:6)	12	12 (11:6)

I	PRIHODI	2.523.682,00	2.197.000,00	87,06	2.183.000,00	86,50	2.192.000,00	86,86
a)	Poslovni prihodi	2.517.002,00	2.150.000,00	85,42	2.146.000,00	85,26	2.154.000,00	85,58
757	Prihodi od zakupa posl. prostora i bankova	460.120,00	462.000,00	100,41	464.000,00	100,84	464.000,00	100,84
7510	Prihodi-naknada upravitelju	516.326,00	518.000,00	100,32	516.000,00	99,94	516.000,00	99,94
	Prihodi od održavanja javne rasvjete	-	800.000,00	-	1.000.000,00	125,00	1.100.000,00	110,00
7510-00	Prihodi upravitelja: dimnjačarski radovi	111.906,00	150.000,00	134,04	150.000,00	134,04	150.000,00	134,04
7510-5	Prihodi od radova	892.800,00	651.000,00	72,92	638.000,00	71,46	638.000,00	71,46
7510-0	Prihodi upravitelja: radovi USZ, bojanje, sanacije	28.600,00	30.000,00	104,90	40.000,00	139,86	50.000,00	174,83
7510-4	Prihodi od naknada predstavnicima stanara	105.400,00	112.000,00	106,26	112.000,00	106,26	110.000,00	104,36
7510-2	Prihodi od usluga iz poslovno tehničke suradnje	19.100,00	26.000,00	136,13	25.000,00	130,89	24.000,00	126,00
7510-10	Prihodi od čišćenja zgrada	202.100,00	201.000,00	99,46	201.000,00	99,46	202.000,00	99,95
7511	Prihodi od caffe bara	180.650,00	-	-	-	-	-	-
b)	Prihodi od dotacija	5.780,00	1.000,00	17,30	1.000,00	17,30	1.500,00	25,95
7833	Prihodi od refundacija HZZO	4.800,00	-	-	-	-	-	-
7830	Prihodi od naknada šteta od osiguranja	980,00	1.000,00	102,04	1.000,00	102,04	1.500,00	153,06
c)	Financijski prihodi	900,00	1.000,00	111,11	1.000,00	111,11	1.500,00	166,67
7720	Prihodi od kamata	900,00	1.000,00	111,11	1.000,00	111,11	1.500,00	166,67
d)	Ostali prihodi	-	45.000,00	-	35.000,00	-	35.000,00	-
7740	Izvanredni prihodi (napl. sud.procesi i ovrhe)	-	15.000,00	-	15.000,00	-	15.000,00	-
72	Prihodi od prodaje opreme	-	30.000,00	-	20.000,00	-	20.000,00	-
	RASHODI	2.504.265,00	2.135.200,00	85,26	2.137.700,00	85,36	2.137.800,00	85,37
a)	Materijalni troškovi	877.030,00	691.500,00	78,85	691.500,00	78,85	695.100,00	78,85
4000	Trošak utr. materijala caffe bar	120.000,00	-	-	-	-	-	-
400	Materijalni troškovi (uredski materijal,...)	20.628,00	28.000,00	135,74	28.000,00	135,74	27.000,00	130,89
404	Trošak sitnog inventara	4.241,00	5.500,00	129,69	5.500,00	129,69	5.000,00	117,90
406	Troškovi energije, gorivo, plin	59.200,00	61.000,00	103,04	61.000,00	103,04	62.000,00	104,73
410	Telefonske usluge i PTT usluge	29.600,00	30.000,00	101,35	30.000,00	101,35	31.100,00	105,07
4004	Materijal za radove, čišćenje i održavanje	406.481,00	370.000,00	91,03	370.000,00	91,03	370.000,00	91,03
412	Zdravstveni pregled radnika, registracija, održavanje opreme, koncesije	90.411,00	92.000,00	101,76	92.000,00	101,76	93.000,00	102,86
417	Komunalne usluge, utrošak vode, odvoz smeća	103.469,00	100.000,00	96,65	100.000,00	96,65	102.000,00	98,58
411	Zakupnina i druge usluge	43.000,00	5.000,00	11,63	5.000,00	11,63	5.000,00	11,63
b)	Troškovi plaća	1.240.045,00	1.062.700,00	85,70	1.068.200,00	86,14	1.068.200,00	86,14
420	Neto plaće	829.289,00	709.500,00	85,56	712.000,00	85,86	712.000,00	85,86
421	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	232.259,00	199.700,00	85,98	201.200,00	86,63	201.200,00	86,63
422	Troškovi doprinosa na plaću	178.497,00	153.500,00	86,00	155.000,00	86,84	155.000,00	86,84
c)	Amortizacija	186.521,00	174.000,00	93,29	169.000,00	90,61	166.500,00	89,27
430	Amortizacija	173.000,00	165.000,00	95,38	160.000,00	92,49	160.000,00	92,49
433	Djelomičan ili potpun otpis	13.521,00	5.000,00	36,98	5.000,00	36,98	3.000,00	22,19
446	Vrijednosno usklađenje zaliha	-	4.000,00	-	4.000,00	-	3.500,00	-
d)	Ostali troškovi poslovanja	200.669,00	207.000,00	103,15	209.000,00	104,15	208.000,00	103,65
460	Naknade zaposlenima	14.300,00	20.000,00	139,86	20.000,00	139,86	20.000,00	139,86
469	Troškovi stručne literature i seminara, intelektualnih usluga	5.796,00	7.000,00	120,77	7.000,00	120,77	7.000,00	120,77
463	Troškovi reprezentacije	-	2.000,00	-	2.000,00	-	2.000,00	-
413	Premije osiguranja, atesti	24.063,00	25.000,00	103,89	26.000,00	108,05	27.000,00	112,21
465/6	Troškovi članarina i naknada	10.640,00	12.000,00	112,78	12.500,00	117,48	12.500,00	117,48

445/8	Vrijednosno usklađenje potraživanja i otpis potraživanja	-	1.000,00	-	1.000,00	-	1.000,00	-
461	Regres i božićnice, dar djeci	21.000,00	20.000,00	95,24	20.000,00	95,24	20.000,00	95,24
470	Trošak kamata, ovrhe i sudski troškovi	8.085,00	2.000,00	24,74	2.000,00	24,74	2.000,00	24,74
476	Troškovi honorara (predstavnici stanara)	105.400,00	112.000,00	106,26	112.000,00	106,26	110.000,00	106,26
486	Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina, verzije programa	11.385,00	6.000,00	52,70	6.500,00	57,09	6.500,00	57,09
e)	Rashodi-nabava vozila za održavanje javne rasvjete	-	320.000,00	-	500.000,00	156,00	500.000,00	100,00
UKUPNI PRIHODI		2.523.682,00	2.997.000,00	119,00	3.183.000,00	106,00	3.292.000,00	103,00
UKUPNI RASHODI		2.504.265,00	2.455.200,00	98,04	2.637.700,00	107,00	2.637.800,00	100,00
DOBIT/GUBITAK		19.417,00	541.800,00	2790	545.300,00	101,00	654.200,00	120,00
POREZ NA DOBIT		3.883,40	108.360,00	2790	109.060,00	101,00	130.840,00	120,00
NETO DOBIT		15.533,60	433.440,00	2791	436.240,00	101,00	523.360,00	120,00

Pojašnjenje Financijskog plana po stavkama:

Projekcija prihoda do kraja 2018. godine temeljena je na ostvarenim prihodima do rujna 2018. godine, dok se do 2021. godine očekuje povećanje prihoda skoro po svim stavkama, osim po prihodima od izvođenja radova, budući da su takvi prihodi nepredvidivi, ali su ipak očekivani.

Prihodi od caffe bara nisu uvršteni u prihode za razdoblje 2019.-2021. jer se ne planiramo baviti ugostiteljstvom, a sve zbog neisplativosti istoga. Što se tiče izvanrednih prihoda: naplate po sudskim procesima i ovrhama, očekuje se povećanje prihoda zbog promjene ovršnoga zakona i primjene istoga.

Iznos stavka prihoda od prodaje opreme tijekom budućeg razdoblja naveden je proizvoljno, a na temelju pretpostavke da ćemo moći prodati dio opreme koju smo koristili u restoranu/caffe baru, a koja nije u potpunosti amortizirana.

Projekcija rashoda do kraja 2018. godine, kao i kod prihoda temeljena je na ostvarenim rashodima do rujna 2018. Kroz razdoblje 2019.-2021. planiramo ukinuti trošak materijala za caffe bar, dok bi se mogli povećati troškovi uredskog materijala, kao i neznatno povećanje troškova energije radi eventualnih povećanja cijena dobavljača.

Stavke materijala za radove također se smanjuju (sukladno smanjenju prihoda od radova), te materijala za čišćenje i održavanje radi prestanka rada jedinice na tvrđavi, što također povlači smanjenje troškova komunalnih usluga, utroška vode i odvoza smeća.

Stavka troškova plaća iz istoga je razloga znatno manja u budućem razdoblju. Trošak amortizacije je zbog gore navedenih razloga (mogućnost prodaje opreme) u znatnom padu.

Na dobit se obračunava stopa poreza od 20 % koja se primjenjuje u 2018. godini.

3.2. Proračun za razdoblje 2019.-2021. godine – izvori financiranja

Konto	GODINA	2018.	2019.	Proračun JLP/S	Vlastiti prihodi	2020.	2021.
-------	--------	-------	-------	----------------	------------------	-------	-------

	RASHODI	2.504.265,00	2.135.200,00	-	2.135.200,00	2.137.700,00	2.137.800,00
a)	Materijalni troškovi	877.030,00	691.500,00	-	691.500,00	691.500,00	695.100,00
4000	Trošak utr. materijala caffe bar	120.000,00	-	-	-	-	-
400	Materijalni troškovi (uredski materijal,...)	20.628,00	28.000,00	-	28.000,00	28.000,00	27.000,00
404	Trošak sitnog inventara	4.241,00	5.500,00	-	5.500,00	5.500,00	5.000,00
406	Troškovi energije, gorivo, plin	59.200,00	61.000,00	-	61.000,00	61.000,00	62.000,00
410	Telefonske usluge i PTT usluge	29.600,00	30.000,00	-	30.000,00	30.000,00	31.100,00
4004	Materijal za radove, čišćenje i održavanje	406.481,00	370.000,00	-	370.000,00	370.000,00	370.000,00
412	Zdravstveni pregled radnika, registracija, održavanje opreme, koncesije	90.411,00	92.000,00	-	92.000,00	92.000,00	93.000,00
417	Komunalne usluge, utrošak vode, odvoz smeća	103.469,00	100.000,00	-	100.000,00	100.000,00	102.000,00
411	Zakupnina i druge usluge	43.000,00	5.000,00	-	5.000,00	5.000,00	5.000,00
b)	Troškovi plaća	1.240.045,00	1.062.700,00	-	1.062.700,00	1.068.200,00	1.068.200,00
420	Neto plaće	829.289,00	709.500,00	-	709.500,00	712.000,00	712.000,00
421	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	232.259,00	199.700,00	-	199.700,00	201.200,00	201.200,00
422	Troškovi doprinosa na plaću	178.497,00	153.500,00	-	153.500,00	155.000,00	155.000,00
c)	Amortizacija	186.521,00	174.000,00	-	174.000,00	169.000,00	166.500,00
430	Amortizacija	173.000,00	165.000,00	-	165.000,00	160.000,00	160.000,00
433	Djelomičan ili potpun otpis	13.521,00	5.000,00	-	5.000,00	5.000,00	3.000,00
446	Vrijednosno usklađenje zaliha	-	4.000,00	-	4.000,00	4.000,00	3.500,00
d)	Ostali troškovi poslovanja	200.669,00	207.000,00	-	207.000,00	209.000,00	208.000,00
460	Naknade zaposlenima	14.300,00	20.000,00	-	20.000,00	20.000,00	20.000,00
469	Troškovi stručne literature i seminara, intelektualnih usluga	5.796,00	7.000,00	-	7.000,00	7.000,00	7.000,00
463	Troškovi reprezentacije	-	2.000,00	-	2.000,00	2.000,00	2.000,00
413	Premije osiguranja, atesti	24.063,00	25.000,00	-	25.000,00	26.000,00	27.000,00
465/6	Troškovi članarina i naknada	10.640,00	12.000,00	-	12.000,00	12.500,00	12.500,00
445/8	Vrijednosno usklađenje potraživanja i otpis potraživanja	-	1.000,00	-	1.000,00	1.000,00	1.000,00
461	Regres i božićnice, dar djeci	21.000,00	20.000,00	-	20.000,00	20.000,00	20.000,00
470	Trošak kamata, ovrhe i sudski troškovi	8.085,00	2.000,00	-	2.000,00	2.000,00	2.000,00
476	Troškovi honorara (predstavnički stanara)	105.400,00	112.000,00	-	112.000,00	112.000,00	110.000,00
486	Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina, verzije programa	11.385,00	6.000,00	-	6.500,00	6.500,00	6.500,00
e)	Nabava vozila za održavanje javne rasvjete	-	320.000,00	-	320.000,00	-	-

3.3. Plan radnih mjesta

Radno mjesto	Broj
Direktor	1
Stručni suradnik	3
Voditelj tržnice	1
Referent	1
Čistačica	3

Dimnjačar	1
Bravar	1
Vodoinstalater	1
Soboslikar	1
Zidar	1
Pomoćni radnik	1
Ukupno	15

3.4. Plan nabave imovine i sredstava

Nabava dugotrajne imovine	Plan	JPL/S
Izgr. građevinskog objekata	-	-
a) Nabava usluga	-	-
b) Komunalna infrastruktura	-	-

Ukupno	-	-				
Sveukupna nabava	-	-				
	Plan 2019.	JPL/S 2019.	Vlastiti prihodi	Ostalo	2020.	2021.
1. Plan tekućeg * održavanja	100.000,00	-	100.000,00	-	10.000,00	10.000,00
2. Plan nabave vozila za održavanje javne rasvjete	320.000,00	-		320.000,00**		
Sveukupno	420.000,00	-	100.000,00	320.000,00	10.000,00	10.000,00

*Plan tekućeg održavanja odnosi se na postavljanje tende oko objekta tržnice, odnosno nabavu i montažu iste.

** Nabava vozila za održavanje javne rasvjete planira se iz kreditnih sredstava.

Ante Čajić, direktor