**IZVJEŠĆE O RADU ZA 2020. GODINU**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Knin, ožujak 2021.

**UVOD**

Svrha ovog dokumenta je dati cjelovit pregled svih poslova i aktivnosti koje je trgovačko društvo Upravitelj Knin d.o.o. obavljalo u 2020. godini.

Povremeni poslovi i poslovi manjeg značaja nisu obuhvaćeni ovim izvještajem.

Detaljniji financijski pokazatelji i podaci dani su u Financijskom izvješću za 2020. godinu.

U nastavku ovog dokumenta dane su sljedeće informacije:

1. Opći podaci i djelatnost Društva
2. Organizacijska i kadrovska struktura
3. Analiza obavljanja radova i usluga:

a) davanje u zakup poslovnih prostora

b) upravljanje stambenim zgradama

c) čišćenje i održavanje dimnjaka-dimnjačarske usluge

d) čišćenje i održavanje stubišta

e) građevinski radovi, radovi na održavanju zgrada i drugih objekata

f) održavanje javne rasvjete.

1. Plan nabave-planirano i izvršeno
2. Održane sjednice Nadzornog odbora i Skupštine
3. Ostalo

Za analizu obavljanja radova i usluga navedeni su osnovni pokazatelji rada i osnovne promjene koje su nastale tijekom 2020. godine.

1. **OPĆI PODACI I DJELATNOST DRUŠTVA**

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
* održavanje javne rasvjete

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

Nadzorni odbor: Ante Šimić\*, Danijela Ognjenović, Marija Jelavić.

\*na dan donošenja ovoga Izvješća Ante Šimić nije više član Nadzornog odbora-dao je ostavku na mjesto člana iz osobnih razloga.

Funkciju Skupštine Društva obavlja dr. sc. Marko Jelić, gradonačelnik Grada Knina.

Osobe ovlaštene za zastupanje: Josip Kaić, član uprave-direktor, zastupa Društvo samostalno i pojedinačno od 18.02.2019. godine.

Temeljni kapital: 7.216.600,00 kuna.

1. **ORGANIZACIJSKA I KADROVSKA STRUKTURA**

Na kraju 2020. godine u Društvu je bilo zaposleno 20 djelatnika, od čega 17 na neodređeno, a 3 na određeno vrijeme.

Kadrovska struktura na dan 31.12.2020. godine je sljedeća:

* broj zaposlenih na neodređeno vrijeme iznosi 17
* broj zaposlenih na određeno vrijeme iznosi 3 (direktor i 2 pomoćno-tehnička radnika).

Slijedom gore navedenoga, kadrovska struktura na dan 31.12.2020. godine izgleda ovako:

* član uprave- Direktor (1)
* voditeljica sektora općih, pravnih i kadrovskih poslova (1)
* voditeljica sektora financija i računovodstva (1)
* voditelj službe za održavanje zgrada i tržnica (1)
* referent za održavanje zgrada i tržnica (1)
* alatničar (1)
* dimnjačar (1)
* bravar (1)
* elektroinstalater (1)
* radnik na održavanju javne rasvjete (1)
* pomoćno-tehnički radnik (6)
* čistačica (4)

U budućem razdoblju u planu zapošljavanja nam je referent za naplatu potraživanja ili referent u računovodstvu, radnik u službi za održavanje javne rasvjete, te asistent voditelja, operater bagera i vozač kamiona.

Budući smo koncesionari za izvršavanje dimnjačarskih usluga za razdoblje 2018.-2022., planiramo se dalje usavršavati, odnosno osposobljavati djelatnike, te nabavljati potrebnu opremu za što kvalitetnije izvršavanje koncesionarskih obveza.

1. **ANALIZA OBAVLJANJA RADOVA I USLUGA:**

**a) davanje u zakup poslovnih prostora**

Ukupan broj iznajmljenih prostora na Novoj tržnici na kraju 2020. godine je 24.

Neiznajmljeni poslovni prostori (2) nalaze se u podrumu zgrade.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora, bankova, štekata i ostalih prihoda vezanih uz zakup istih u 2020. godini iznose 293.164 kn. Spomenuti prihodi su za fiskalnu godinu manji u odnosu na prethodnu radi pandemije izazvane COVID-om, pa su na određeni period donesene odluke o odobrenju računa, odnosno zakupci su bili oslobođeni plaćanja zakupnine.

**b) upravljanje stambenim zgradama**

Člankom 90. Zakona o vlasništvu i drugim stavrnim pravima definiran je pojam zajednička pričuva kao temeljni prihod stambene zgrade. Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici nekretnine tj. stambene zgrade, odnosno upravitelj kojeg su zajednički izabrali na osnovu ugovora o upravljanju.

Dakle, svaka višestambena zgrada mora imati upravitelja te se potpisuje Međuvlasnički ugovor s popisom suvlasnika i površinom njihovih posebnih dijelova u kojem je defiran iznos pričuve i naknada upravitelju, te Ugovor o upravljanju zgradom.

Suvlasnici zgrade izabiru svog ovlaštenog predstavnika koji zajedno sa upraviteljem radi na što boljem funkcioniranju zgrade. Ovlaštenja i obaveze upravitelja su, među ostalim: prikupljati sredstva zajedničke pričuve na poseban žiro račun za svaku pojedinu zgradu; neplatišama slati opomene i prisilno naplatiti dug; vrši platni promet sredstvima zajedničke pričuve; osigurati zajedničke dijelove zgrade radi naknade moguće štete na njima uslijed vremenskih nepogoda, kvarova; ugovoriti čišćenje dimnjaka, deratizaciju zajedničkih dijelova, kontrolu vatrogasnih aparata; izraditi kućni red za svaku zgradu; jednom godišnje podnijeti suvlasnicima pisano financijsko izvješće zgrade (po potrebi i zahtjevu i češće); zajedno s predstavnikom zgrade sačiniti plan rada za naredno razdoblje (GPU).

Nadalje, Upravitelj Knin d.o.o. također je i u 2020. godine provodilo odredbe Zakonom o vlasništvu, odnosno postupak upisivanja vlasništva nad stanovima u Zemljišnu knjigu, budući je tako određeno Pravilnikom o povezivanju Knjige položenih ugovora i Zemljišne knjige.

Upravitelj Knin d.o.o. podnosi godišnja Financijska izvješća o naplati i utrošku sredstava zajedničke pričuve Središnjem državnom uredu za obnovu i stambeno zbrinjavanje, te dostavlja Godišnji plan upravljanja za zgrade s kojima je potpisan Ugovor o upravljanu sa SDUOSZ.

Na kraju 2020. godine na upravljanju imamo 138 zgrada sa 186 ulaza, odnosno 108 poslovnih prostora i 1611 stambena prostora.

Prihodi od naknade od upravljanja stambenim zgradama u 2020. godini iznosili su 187.622 kn, s tim da je račun za prosinac 2020. ispostavljen u siječnju 2021. godine.

Tijekom 2020. Upravitelj-Knin d.o.o. vodio je računa o kvaliteti življenja i sigurnosti suvlasnika stambenih zgrada, a vezano uz isto: u ime i za račun stambene zgrade Velebitska 11 Upravitelj-Knin d.o.o. pokrenuo je postupak kreditiranja u svrhu sanacije krovišta, budući da novčana sredstva zajedničke pričuve nisu dostatna za pokrivanje troškova sanacije. Kredit je odobren na dan donošenja ovoga Izvješća, te se očekuje realizacija u sljedećih mjesec dana.

Upravitelj-Knin d.o.o. kao upravitelj stambenih zgrada, proveo je, zajedno sa suvlasnicima stambenih zgrada Kralja Petra Krešimira IV. 4-6 i Tina Ujevića 5-7 postupak izrade glavnog projekta energetske obnove višestambenih zgrada na području Grada Knina, te u ime suvlasnika navedenih stambenih zgrada potpisao Ugovore o dodjeli sredstava za sufinanciranje izrade glavnog projekta s Gradom Kninom. Temeljem istih Ugovora dostavljeni su dokazi o namjenskom utrošku dodijeljenih sredstava.

Također, u pripremi je i postupak nabave izrade projektne dokumentacije za energetsku obnovu višestambene zgrade Kralja Tomislava 18, 20, 22, 24 Knin.

**c) čišćenje i održavanje dimnjaka-dimnjačarske usluge**

U veljači 2018. godine Upravitelj Knin d.o.o. dobio je koncesiju za obavljanje dimnjačarskih usluga na području grada Knina.

Godišnje učešće u koncesiji plaćamo 55.000,00 kn Gradu Kninu, koje uz trošak plaća i opreme za obavljanje ovih usluga, možemo pokriti iz prihoda od dimnjačarstva.

U prosincu 2020. godine prijavili smo se na javni natječaj za povjeravanje poslova obavljanja komunalne djelatnosti održavanja javne rasvjete na području općine Ervenik, te smo odabrani kao najpovoljniji ponuditelj.

Prihodi od dimnjačarskih usluga 2020. godine iznose 116.481 kn.

* 1. **čišćenje i održavanje zgrada i stubišta**

Upravitelj Knin d.o.o. ima 62 sklopljena ugovora/zahtjeva o čišćenju stambenih zgrada, pa prihodi od istih iznose 209.275 kn. Tijekom 2020. godine došlo je do pada prihoda od čišćenja i održavanja zgrada i stubišta radi nemogućnosti obavljanja iste djelatnosti uslijed pandemije COVID-a.

* 1. **građevinski radovi, radovi na održavanju zgrada i drugih objekata**

Pored gore navedenih usluga kojima se Upravitelj Knin d.o.o. bavi, kroz 2020. godinu izvodili smo i radove/usluge: sanacije šteta nakon izlijevanja kanalizacija u zgradama, rješavanje oborinske odvodnje, sanacije šteta nakon požara, strojni iskopi i izgradnja zida, bojanje stubišta, popravak skladišnih vrata, sanacije krovišta, dobava i ugradnja oluka, uređenje poslovnih prostora, uklanjanje stupova javne rasvjete, izgradnja i postavljanje stepeništa, ugradnja inox dimnjaka, izgradnja rasvjetnog sustava na NK Dinara (1. faza), 1. faza izgradnje kapelice u Potkonju,izgradnja nadstrešnice na groblju,…

Ukupni prihodi od izvođenja građevinskih i drugih radova/usluga u 2020. godini iznose 1.338.879 kn.

* 1. **održavanje javne rasvjete**

U ožujku 2020. godine potpisan je Ugovor o održavanju javne rasvjete na području Grada Knina, a Aneksom od 12.10.2020. godine povećana je vrijednost ugovorenih radova na iznos od 1.448.000 (bez PDV-a).

Što se tiče obavljanja djelatnosti održavanja javne rasvjete, pored nabave radnoga stroja-vozila s košarom (Nissan Cabstar) u prethodnoj 2019. godini, u 2020. nabavili smo bager kombinirku u vrijednosti 555.000 (bez PDV-a), za što smo se kreditno zadužili, a od Grada Knina (Gradsko vijeće) zatražili i dobili suglasnost za dugoročno zaduženje, razne specijalizirane alate i opremu za obavljanje djelatnosti održavanja javne rasvjete te potrošni materijal za isto.

Ukupni prihodi od djelatnosti održavanja javne rasvjete tijekom 2020. godine iznose 742.684 kn, od izgradnje nove infrastrukture 387.951, a ostatak se prema Ugovoru odnosi na modernizaciju javne rasvjete.

1. **PLAN NABAVE-PLANIRANO I IZVRŠENO**

Na temelju Odluke o osnivanju Upravitelja-Knin d.o.o. (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije broj 17/01, 01/02, 07/06, 02/08, 03/08, 10/09, 07/13) i članka 28., stavka 1. Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine broj 120/16), te Pravilnika o provedbi postupka jednostavne nabave Upravitelj-Knin d.o.o. donio je i objavio Plan nabave za 2020. godinu:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **R.br.** | **Evidencijski broj nabave** | **Predmet nabave** | **Brojčana oznaka predmeta nabave iz CPV-a** | **Procijenjena vrijednost nabave (u kunama)** | **Vrsta postupka (uključujući jednostavne nabave)** |
| 1. | E-MV 1/20 | Nabava kamiona s dizalicom  | 34142000-4 | 240.000,00 | Otvoreni postupak  |
| 2.  | E-MV 2/20 | Nabava mini bagera s prikolicom | 4326200-7 | 320.000,00 | Otvoreni postupak |
| 3.  | E-MV 3/20 | Nabava traktora za održavanje prometnica  | 34144400-2 | 900.000,00 | Otvoreni postupak  |
| 4. | E-JN 1/20 | Razni standardni i specijalizirani alat | 31000000-6 | 80.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 5. | E-JN 2/20 | Održavanje građevinskog objekta (sanacija krova) | 45454100-5 | 50.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 6. | E-JN 3/20 | Opskrba električnom energijom | 09310000-5 | 35.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 7. | E-JN 4/20 | Nabava uredskog materijala  | 22800000-8 | 16.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 8.  | E-JN 5/20 | Nabava tonera  | 30125100-2 | 8.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 9. | E-JN 6/20 | Opskrba vodom  | 41110000-3 | 37.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 10. | E-JN 7/20 | Komunalna naknada  | 6500000-3 | 31.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 11.  | E-JN 8/20 | Nabava guma i auto dijelova | 34350000-5 | 30.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 12. | E-JN 9/20 | Usluge fiksne i mobilne telefonije, interneta  | 64210000-1 | 22.500,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 13. | E-JN 10/20 | Poštanske usluge  | 64100000-7 | 11.500,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 14.  | E-JN 11/20 | Komunalne usluge skupljanja i odvoza smeća  | 6500000-3 | 19.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 15. | E-JN 12/20 | Premije osiguranja  | 66510000-8 | 30.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 16. | E-JN 13/20 | Usluge zaštite na radu, pregledi radnika | 79710000-4 | 10.000,00 | Postupak jednostavne nabave |
| 17. | E-JN 14/20 | Ostali materijal za potrebe redovnog poslovanja-čišćenje zgrada i tržnica | 39800000-0 | 20.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 18. | E-JN 15/20 | Nabava građevinskog materijala  | 44111000-1 | 150.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 19. | E-JN 16/20 | Ostali materijal i alati  | 44100000-1 | 100.000,00 | Postupak jednostavne nabave |
| 20. | E-JN 17/20 | Razni standardni i specijalizirani alat-dimnjačarska oprema i alat | 31000000-6 | 10.000,00 | Postupak jednostavne nabave |
| 21. | E-JN 18/20 | Nabava goriva za vozila i strojeve  | 09130000-9 | 99.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 22. | E-JN 19/20 | Radna odjeća  | 18110000-3 | 21.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 23. | E-JN 20/20 | Uvođenje optike  | 45314300-4 | 6.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 24.  | E-JN 21/20 | Usluge izvođenja atesta  | 74300000-5 | 11.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 25.  | E-JN 22/20 | Nabava ukapljenog plina | 09133000-0 | 100.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 26. | E-JN 23/20 | Nabava materijala za djelatnost održavanja javne rasvjete (rasvjetna oprema i el. svjetiljke) | 31500000-1 | 180.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 27. | E-MV 4/20 | Nabava radnog stroja za zemljane radove-bager kombinirka  | 43210000-8 | 560.000,00 | Otvoreni postupak  |
| 28. | E-JN 24/20 | Drveni stupovi za uličnu rasvjetu  | 34928210-3 | 80.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 29. | E-JN 25/20 | Betonske stope | 44114000-2 | 60.000,00 | Postupak jednostavne nabave |
| 30. | E-JN 26/20 | Metalni stupovi za ulični rasvjetu | 34928520-9 | 198.000,00 | Postupak jednostavne nabave |
| 31. | E-JN 27/20 | Led svjetiljke  | 31527200-8 | 198.000,00 | Postupak jednostavne nabave |
| 32. | E-JN 28/20 | Žarulje za javnu rasvjetu  | 31531000-7 | 50.000,00 | Postupak jednostavne nabave |
| 33. | E-JN 29/20 | Presa za kablove  | 43830000-0 | 30.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 34. | E-JN 30/20 | Nabava radnog stroja-kamion kiper s kranom  | 34134200-7 | 199.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 35. | E-JN 31/20 | Nabava dostavnog vozila  | 34136000-9 | 70.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 36. | E-JN 32/20 | Najam auto korpe  | 60182000-7 | 30.000,00 | Postupak jednos tavne nabave  |
| 37. | E-JN 33/20 | Usluge iskopa  | 45520000-8 | 40.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 38.  | E-JN 34/20 | Razni građevinski materijal za sanaciju skladišta (Preparandija) | 44190000-8 | 100.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 39. | E-JN 35/20 | Prozori, vrata i srodni artikli za skladište (Preparandija)  | 44221000-5 | 40.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |
| 40. | E-JN 36/20 | Led reflektori za igrališta  | 31518500-5 | 199.000,00 | Postupak jednostavne nabave  |

Sukladno navedenome, isti je i proveden sa bitnijim sljedećim stavkama:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Stavke nabave sredstava**  | **Plan 2020.**(bez pdv-a) | **Ostvareno** |
| 1. Plan tekućeg održavanja | 50.000,00 | - |
| 2. Nabava kamiona s dizalicom za prijevoz i postavljanje stupova, te vuču prikolice s bagerom (rabljeno) | 240.000,00 | - |
| 3. Nabava kombinirke (mini bagera) s prikolicom za transport (rabljeno) | 320.000,00 | - |
| 4. Traktor za održavanje prometnica i asfalta | 640.000,00 | - |
| 5. Radni stroj za zemljane radove-bager kombinirka  | 520.000,00 | 555.000,00 |

Prema Uputama za obveznike ZJN 2016., dostavljanje statističkog izvješća o javnoj nabavi za 2020. godinu, ukoliko se nije provodio postupak jednostavne nabave, ne podnose se izvješća za isto.

Nabavljen je kamion kiper u vrijednosti 163.000, razni specijalizirani alat, sklopljeni su ugovori za nabavu građevinskog i ostalog materijala, nabavljen je materijal za održavanje javne rasvjete (žarulje, rasvjetni stupovi, stope i ostalo), nabavljena su rabljena teretna vozila: Mercedes citan u vrijednosti 60.120 kn, Renault clio u vrijednosti 36.120 kn.

1. **ODRŽANE SJEDNICE NADZORNOG ODBORA I SKUPŠTINE**

Tijekom 2020. godine održano je 5 (slovima: pet) sjednica Nadzornog odbora Upravitelja-Knin d.o.o., a sjednice Skupštine Društva održane su 4 (slovima: četiri) puta.

1. **OSTALO**

Temeljem Ugovora o kapitalnoj donaciji, Upravitelj-Knin d.o.o. utrošio je iznos kapitalne donacije u iznosu od 800.000 kn pokrivanjem troškova kupnje vozila, alata i opreme za održavanje javne rasvjete, specijaliziranog alata i opreme te materijala za sanaciju skladišnog objekta Preparandija, kako slijedi: vrsta troška i iznos:

vozila i troškovi nastali uz nabavu vozila 558.596 kn

alat i oprema za održavanje javne rasvjete 107.079 kn

materijal za sanaciju skladišnog objekta i troškovi nastali uz sanaciju istoga 143.045 kn.

Gradu Kninu dostavljeno je Izvješće o namjenskom utrošku sredstava iz Ugovora o kapitalnoj donaciji.

Na temelju odredbi Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 141/06) Upravitelj-Knin d.o.o. uspostavio je Sustav unutarnjih kontola (FMC), Izjava o fiskalnoj odgovornosti s Upitnikom o fiskalnoj odgovornosti doneseni su i dostavljeni nadležnim institucijama u rokovima definiranim Zakonom, kao i sva zakonski propisana financijska i ostala izvješća.

Društvo je 2020. godinu završilo s pozitivnim financijskim rezultatom.

Upravitelj-Knin d.o.o.

Josip Kaić, direktor

