



**UPRAVITELJ-KNIN d.o.o.**

- upravljanje i održavanje zgrada  
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

[www.upravitelj-knin.hr](http://www.upravitelj-knin.hr)

[info@upravitelj-knin.hr](mailto:info@upravitelj-knin.hr)

---

Evidencijski broj: 01-154/2022/03-09

Knin, 09. ožujka 2022. godine

**IZVJEŠĆE O PROVEDBI  
GODIŠNJEG PROGRAMA RADA  
I FINACIJSKOG PLANA  
ZA 2021. GODINU**



**UPRAVITELJ-KNIN d.o.o.**

- upravljanje i održavanje zgrada  
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

www.upravitelj-knin.hr

info@upravitelj-knin.hr

---

Sukladno stavkama Financijskog plana i plana rada za razdoblje 2019.-2021. godine, Evidencijski broj: 01-697/2018/11-19 od 19.11.2018. godine, te Financijskog plana i plana rada za 2021. godinu, Evidencijski broj: 01-848/2020/11-09 od 09.11.2020. godine, postupalo se u skladu s istim:

Budući su osnovne djelatnosti Društva: upravljanje i održavanje zgrada i poslovanje nekretninama, za 2021. godini planirane su sljedeće aktivnosti:

- za neiznajmljene poslovne prostore na tržnici tražiti potencijalne zakupce te voditi brigu o naplati potraživanja proizašlih iz korištenja prostora,
- 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.

U 2021. godini planiran je i ostvaren gospodarski rast u smislu povećanja prihoda i povećanja broja zaposlenih uz nabavu opreme i alata u cilju tehnološkog napretka i kvalitete izvršenih usluga i radova.

Kako je već ranijih razdoblja navedeno, primarni cilj je stabilnost i ekonomska održivost te poboljšanje i rast poslovanja, a predstojeće razdoblje nastojati ćemo postati prepoznatljivi i priznati na tržištu, uvesti nove poslovne procese uz maksimalnu realizaciju i kvalitetu rada.

**UPRAVITELJ-KNIN d.o.o.**

- upravljanje i održavanje zgrada  
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

www.upravitelj-knin.hr

info@upravitelj-knin.hr

**IZVRŠENJE FINACIJSKOG PLANA I PRORAČUNA**

Kto	Naziv konta	Plan	Ostvareno	Index
		2021.	2021.	
1	2	3	4	5 (4:3)
<b>I</b>	<b>PRIHODI</b>	<b>4.165.000</b>	<b>4.681.145</b>	<b>112,39</b>
a)	<b>Poslovni prihodi</b>	<b>4.155.000</b>	<b>4.657.340</b>	<b>112,09</b>
757	Prihodi od zakupa posl. prostora i bankova	420.000	422.803	100,67
7510	Prihodi-naknada upravitelju	380.000	473.842	124,70
	Prihodi od održavanja javne rasvjete, izgradnja nove infrastrukture	1.448.000	1.360.040	93,93
	Prihodi: javna rasvjeta Marunuša	-	78.146	-
7510-00	Prihodi upravitelja: dimnjačarski radovi	100.000	187.713	187,71
7510-5	Prihodi od radova	1.500.000	1.764.396	117,63
7510-0	Prihodi upravitelja: bojanje,...	20.000	33.930	169,65
7510-4	Prihodi od naknada predstavnicima stanara	70.000	73.253	104,65
7510-2	Prihodi od usluga iz poslovno tehničke sur.	7.000	13.513	193,04
7510-10	Prihodi od čišćenja	210.000	249.104	118,62
7510-6	Prihodi od intelektualnih usluga	-	600	-
b)	<b>Ostali prihodi: prihodi od dotacija, osiguranja</b>	<b>10.000</b>	<b>23.805</b>	<b>238,05</b>
7833	Kapitalna dotacija Grada	-	-	-
7830	Prihodi od naknada šteta od osiguranja, ovrha i sl.		23.805	-
c)	<b>Financijski prihodi</b>	-	-	-
7720	Prihodi od kamata	-	-	-
	<b>RASHODI</b>	<b>3.833.500</b>	<b>4.549.899</b>	<b>118,69</b>
a)	<b>Materijalni troškovi</b>	<b>1.823.500</b>	<b>1.520.878</b>	<b>83,40</b>
400	Uredski materijal, radna odjeća	36.500	34.041	93,26

**UPRAVITELJ-KNIN d.o.o.**

- upravljanje i održavanje zgrada  
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

www.upravitelj-knin.hr

info@upravitelj-knin.hr

404	Inventar, alat, autogume i dijelovi,...	55.000	45.633	82,97
405	Utrošeni materijal za radove i održavanje	1.200.000	875.980	73,00
406	Troškovi energije, gorivo, plin	130.000	165.616	127,40
410	Telefonske usluge i PTT usluge	62.000	67.751	109,28
412	Zdravstveni pregled radnika, registracija, održavanje opreme, koncesije	270.000	254.034	94,09
417	Komunalne usluge, voda, odvoz smeća	70.000	77.823	111,18
411	Zakupnina i druge usluge	-	-	-
b)	<b>Troškovi plaća</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.314.504</b>	<b>154,30</b>
420	Neto plaće	1.000.000	1.528.957	152,90
421	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	290.000	467.928	161,00
422	Troškovi doprinosa na plaću	210.000	317.619	151,00
c)	<b>Amortizacija</b>	<b>250.000</b>	<b>424.429</b>	<b>169,77</b>
430	Amortizacija	240.000	424.429	176,85
446	Vrijednosno usklađenje zaliha	10.000	-	-
d)	<b>Ostali troškovi poslovanja</b>	<b>260.000</b>	<b>278.738</b>	<b>107,21</b>
460	Naknade zaposlenima, neoporezivi prim.	95.000	106.122	111,71
463	Troškovi reprezentacije	1.000	251	25,00
413	Premije osiguranja, atesti	42.000	47.613	113,36
465/6	Tr.i članarina i naknada, str. lit., seminara	16.000	37.969	237,31
470	Trošak ovrha, sudski troškovi	18.000	-	-
476	Troškovi honorara (predstavnicima stanara)	78.000	73.253	93,91
486	Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina, verzije p.	10.000	13.530	135,30
e)	<b>Financijski rashodi</b>	<b>250.000</b>	<b>11.350</b>	<b>4,54</b>
	Trošak kamata		11.350	-
	<i>Kredit</i>	<b>250.000</b>	<b>233.333</b>	<b>93,33</b>
	<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>4.165.000</b>	<b>4.681.145</b>	<b>112,39</b>
	<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>3.833.500</b>	<b>4.549.899</b>	<b>118,69</b>

**UPRAVITELJ-KNIN d.o.o.**

- upravljanje i održavanje zgrada  
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

www.upravitelj-knin.hr

info@upravitelj-knin.hr

	<b>DOBIT/GUBITAK</b>	<b>331.500</b>	<b>131.246</b>	<b>40,00</b>
--	----------------------	----------------	----------------	--------------

**Pojašnjenje po stavkama:**

Prihodi od zakupa poslovnih prostora, bankova, štekata iskazani su temeljem broja i cijene poslovnih prostora datih u zakup. Isto se odnosi i na prihode od naknade za upravljanje stambenim zgradama, čišćenje zgrada budući se radi o planiranim prihodima na temelju potpisanih ugovora.

U Financijski plan su uvršteni i prihodi od održavanja javne i izgradnje javne rasvjete, djelatnosti za koju smo se doregistrirali, te s Gradom Kninom sklopili ugovor o održavanju.

Dimnjačarski radovi/usluge definirani su koncesijom o obavljanju dimnjačarskih radova, a projekcija i plan su navedeni temeljem ostvarenih prihoda.

Prihodi od radova odnose na različite građevinske, bojadisarsko-ličilačke radove, pripremne i/ili završne radove u građevinarstvu i sl. U 2021. godini planirano je, temeljem prihvaćenih ponuda, dostavljenih narudžbenica ili zahtjeva ostvariti prihod od iznosu od cca 1.500.000,00 kn, a ostvareni prihodi od navedene djelatnosti iznose 1.764.396,00 kn.

Prihodi od naknada predstavnicima stanara prolazna je stavka u Financijskom planu budući su jednaki troškovim isplate naknade predstavnicima.

Prihodi od intelektualnih usluga odnose se na usluge izrade troškovnika, različitih arhitektonskih snimaka i slično.

Bitnija stavka Plana prihoda za 2021. godinu svakako su prihodi od održavanje i izradnje javne rasvjete na području grada Knina, te gore navedeni prihodi od izvođenja radova (građevinski radovi).

Temeljem planiranog proširenja poslovanja, planirano je i ostvareno povećanje broja djelatnika, pa samim tim i trošak plaća (neto plaća, poreza i doprinosa).

Povećanje stavke troškova amortizacije odnosi se na godišnji trošak amortizacije uvećan za planiranu amortizaciju vozila i strojeva: kamioni, dizalice i bager.

**UPRAVITELJ-KNIN d.o.o.**

- upravljanje i održavanje zgrada  
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

www.upravitelj-knin.hr

info@upravitelj-knin.hr

**Proračun za razdoblje 01.01.2021.-31.12.2021. godine – izvori financiranja**

Konto		2021. Planirano	2021. Ostvareno	Proračun JLP/S	Vlastiti prihodi
	<b>RASHODI</b>	<b>3.833.500</b>	<b>4.549.899</b>	-	<b>4.549.899</b>
a)	<b>Materijalni troškovi</b>	<b>1.823.500</b>	<b>1.520.878</b>	-	<b>1.520.878</b>
400	Uredski materijal, radna odjeća	36.500	34.041	-	34.041
404	Inventar, alat, autogume i dijelovi	55.000	45.633	-	45.633
405	Materijal za radove i održavanje	1.200.000	875.980	-	875.980
406	Troškovi energije, gorivo, plin	130.000	165.616	-	165.616
410	Telefonske usluge i PTT usluge, uvođ. optike	62.000	67.751	-	67.751
412	Zdravstveni pregled radnika, registracija, održavanje opreme, koncesije	270.000	254.034	-	254.034
417	Komunalne usluge, voda, odvoz smeća	70.000	77.823	-	77.823
411	Zakupnina i druge usluge	-	-	-	-
b)	<b>Troškovi plaća</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.314.504</b>	-	<b>2.314.504</b>
420	Neto plaće	1.000.000	1.528.957	-	1.528.957
421	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	290.000	467.928	-	467.928
422	Troškovi doprinosa na plaću	210.000	317.619	-	317.619
c)	<b>Amortizacija + otpis</b>	<b>250.000</b>	<b>424.429</b>	-	<b>424.429</b>
430	Amortizacija	240.000	424.429	-	424.429
446	Vrijednosno usklađenje zaliha	10.000	-	-	-
d)	<b>Ostali troškovi poslovanja</b>	<b>260.000</b>	<b>278.738</b>	-	<b>278.738</b>
460	Naknade zaposlenima, neoporezivi primici	95.000	106.122	-	106.122
463	Troškovi reprezentacije	1.000	251	-	251
413	Premije osiguranja, atesti	42.000	47.613	-	47.613
465/6	Troškovi članarina i naknada	16.000	37.969	-	37.969

**UPRAVITELJ-KNIN d.o.o.**

- upravljanje i održavanje zgrada  
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

www.upravitelj-knin.hr

info@upravitelj-knin.hr

470	Troškovi ovrha i sudski troškovi	18.000	-	-	-
476	Troškovi honorara (predstavnicima stanara)	78.000	73.253	-	73.253
486	Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina, verzije programa	10.000	13.530	-	13.530
e)	Financijski rashodi	<b>250.000</b>	<b>244.683</b>	-	
	Troškovi kamata	-	11.350		11.350
	Financijski rashodi: kredit	250.000	233.333	-	

**Radna mjesta**

Radno mjesto	Planirano	Ostvareno
Direktor	1	1
Stručni suradnik (voditelji sektora)	3	2
Glavni inženjer	-	1
Voditelj djelatnosti održavanja javne rasvjete	1	-
Asistent voditelja, operater bagera i vozač kamiona	1	-
Voditelj službe za održavanje zgrada i tržnica	1	1
Referent	2	1
Čistačica	4	5*
Dimnjačar	1	1
Bravar	1	1
Vodoinstalater	1	-
Elektroinstalater	-	2
Soboslikar	1	-
Zidar	1	-
Pomoćni radnik	3	12
<b>Ukupno</b>	<b>21</b>	<b>27</b>

\*zamjena

**UPRAVITELJ-KNIN d.o.o.**

- upravljanje i održavanje zgrada  
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

www.upravitelj-knin.hr

info@upravitelj-knin.hr

**Plan nabave imovine i sredstava**

Stavke dugotrajne imovine	Plan 2021.	Ostvareno 2021.	Vlastiti prihodi	JPL/S
Ulaganja u građevinski objekt	-	-	-	-
a) Nabava usluga	-	-	-	-
b) Komunalna infrastruktura	-	-	-	-
<b>Ukupno</b>	-	-	-	-

Stavke nabave sredstava	Plan 2021. (bez pdv-a)	Ostvareno 2021.	JPL/S	Vlastiti prihodi	Ostalo (kredit)
1. Plan tekućeg održavanja-sanacija krova	50.000	36.972	-	36.972	-
2. Razni standardni i specijalizirani alat i repromaterijal	100.000	123.801	-	123.801	-
3. Traktor za održavanje prometnica i asfalta	640.000	-	-	-	-
<b>Sveukupno</b>	<b>790.000</b>	<b>160.773</b>	-	-	-

Direktor:  
Josip Kaić

**UPRAVITELJ-KNIN**  
d.o.o. KNIN  
27