



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

IZVJEŠĆE O RADU ZA 2021. GODINU

Knin, ožujak 2022.



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

UVOD

Svrha ovog dokumenta je dati cjelovit pregled svih poslova i aktivnosti koje je trgovačko društvo Upravitelj Knin d.o.o. obavljalo u 2021. godini.

Povremeni poslovi i poslovi manjeg značaja nisu obuhvaćeni ovim izvještajem.

Detaljniji financijski pokazatelji i podaci dani su u Financijskom izvješću za 2021. 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.
4. Plan nabave-planirano i izvršeno
5. Održane sjednice Nadzornog odbora i Skupštine
6. Ostalo

Za analizu obavljanja radova i usluga navedeni su osnovni pokazatelji rada i osnovne promjene koje su nastale tijekom 2021. godine.



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

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: Ivona Malenica, Danijela Ognjenović, Marija Jelavić.

Funkciju Skupštine Društva obavlja Kristina Perić, stručni spec.oec., dogradonačelnica 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.



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

2. ORGANIZACIJSKA I KADROVSKA STRUKTURA

Na kraju 2021. godine u Društvu je bilo zaposleno 27 djelatnika, od čega 21 na neodređeno, a 6 na određeno vrijeme (direktor, 3 pomoćno-tehnička radnika i 2 čistačice).

Kadrovska struktura na dan 31.12.2021. godine je sljedeća:

- član uprave- Direktor
- voditeljica sektora općih, pravnih i kadrovskih poslova
- voditeljica sektora financija i računovodstva
- voditelj službe za održavanje zgrada i tržnica
- građevinski inženjer
- referent za održavanje zgrada i tržnica
- alatničar
- dimnjačar
- bravar
- elektroinstalater
- radnik na održavanju javne rasvjete (2)
- pomoćno-tehnički radnik (10)
- čistačica (6)



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

3. ANALIZA OBAVLJANJA RADOVA I USLUGA:

a) davanje u zakup poslovnih prostora

Ukupan broj iznajmljenih prostora na Novoj tržnici na kraju 2021. 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 2021. godini iznose 422.803 kn.

b) upravljanje stambenim zgradama

Člankom 90. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim 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 2021. 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 upravljanju sa SDUOSZ.

Na kraju 2021. godine na upravljanju imamo 141 zgradu sa 191 ulaza, odnosno 108 poslovnih prostora i 1651 stambena prostora.

Prihodi od naknade od upravljanja stambenim zgradama u 2021. godini iznosili su 473.842 kn.



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

Upravitelj-Knin d.o.o. kao upravitelj stambenih zgrada, proveo je, zajedno sa suvlasnicima stambenih zgrada Kralja Petra Krešimira IV. 4-6, Tina Ujevića 5-7, Kralja Tomislava 18-20-22-24 i Velebitska 3-5-7 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.

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.

Prihodi od dimnjačarskih usluga 2021. godine iznose 187.713 kn.

d) čišćenje i održavanje zgrada i stubišta

Upravitelj Knin d.o.o. ima 65 sklopljena ugovora/zahtjeva o čišćenju stambenih zgrada, pa prihodi od istih iznose 249.104 kn.

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

Pored gore navedenih usluga kojima se Upravitelj Knin d.o.o. bavi, kroz 2021. godinu izvodili smo i radove/usluge: sanacije šteta nakon izlivanja kanalizacija u zgradama, rješavanje oborinske odvodnje, sanacije šteta nakon požara, strojni iskopi i izgradnja zida, bojanje stubišta, popravak skladišnih vrata, sanacije krovništa, dobava i ugradnja oluka, uređenje poslovnih prostora, uklanjanje stupova javne rasvjete, izgradnja i postavljanje stepeništa, te ostale građevinske radove i usluge.

Ukupni prihodi od izvođenja građevinskih i drugih radova/usluga u 2021. godini iznose 1.764.396 kn.

f) 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). Nadalje, potpisan je Aneks ugovora za 2021. godinu prema kojemu neto ugovorna vrijednost iznosi 1.360.000 kn.

**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

Što se tiče obavljanja djelatnosti održavanja javne rasvjete, pored nabave radnoga stroja-vozila s košarom (Nissan Cabstar) u 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 i izgradnje nove infrastrukture tijekom 2021. godine iznose 1.360.040 kn.

Također, temeljem prijave na javni natječaj, kao podizvođači smo sklopili ugovor o izvođenju radova na izgradnji javne rasvjete duž staze uz Krku, a ugovorna neto vrijednost istoga iznosi 1.075.078 kn.

4. 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 2021. godinu, s izmjenama i dopunama:

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-JN 1/21	Razni standardni i specijalizirani alat	31000000-6	100.000,00	Postupak jednostavne nabave
2.	E-JN 2/21	Nabava uredskog materijala	22800000-8	16.000,00	Postupak jednostavne nabave
3.	E-JN 3/21	Nabava tonera	30125100-2	10.500,00	Postupak jednostavne nabave
4.	E-JN 4/21	Nabava guma i auto dijelova	34350000-5	30.000,00	Postupak jednostavne nabave
5.	E-JN 5/21	Premije osiguranja	66510000-8	50.000,00	Postupak jednostavne nabave
6.	E-JN 6/21	Usluge zaštite na radu, pregledi radnika	90711100-5	10.000,00	Postupak jednostavne nabave

**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

7.	E-JN 7/21	Ostali materijal za potrebe redovnog poslovanja-čišćenje zgrada i tržnica	39830000-9	40.000,00	Postupak jednostavne nabave
8.	E-JN 8/21	Nabava građevinskog materijala	44100000-1	150.000,00	Postupak jednostavne nabave
9.	E-JN 9/21	Ostali materijal i alati	44192000-2	100.000,00	Postupak jednostavne nabave
10.	E-JN 10/21	Razni standardni i specijalizirani alat-dimnjačarska oprema i alat	31000000-6	10.000,00	Postupak jednostavne nabave
11.	E-JN 11/21	Nabava goriva za vozila i strojeve	09130000-9	120.000,00	Postupak jednostavne nabave
12.	E-JN 12/21	Radna odjeća i obuća	18110000-3	30.000,00	Postupak jednostavne nabave
13.	E-JN 13/21	Nabava ukapljenog plina	09133000-0	100.000,00	Postupak jednostavne nabave
14.	E-JN 14/21	Specijalizirani alat	44510000-8	60.000,00	Postupak jednostavne nabave
15.	E-JN 15/21	Nabava materijala za djelatnost održavanja javne rasvjete (rasvjetna oprema)	31500000-1	190.000,00	Postupak jednostavne nabave
16.	E-JN 16/21	Drveni stupovi za javnu rasvjetu	34928210-3	80.000,00	Postupak jednostavne nabave
17.	E-JN 17/21	Betonske stope	44114000-2	80.000,00	Postupak jednostavne nabave
18.	E-JN 18/21	Metalni stupovi za javnu rasvjetu	34928520-9	199.000,00	Postupak jednostavne nabave
19.	E-JN 19/21	Led svjetiljke	31527200-8	199.000,00	Postupak jednostavne nabave
20.	E-JN 20/21	Žarulje za javnu rasvjetu	31531000-7	180.000,00	Postupak jednostavne nabave

**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

21.	E-JN 21/21	Stupovi za osvjetljavanje ulica (3,5 m i 5 m)	34928510-6	199.000,00	Postupak jednostavne nabave
22.	E-JN 22/21	Žarulje	31531000-7	100.000,00	Postupak jednostavne nabave
23.	E-JN 23/21	Bakreni vodiči	31320000-5	80.000,00	Postupak jednostavne nabave

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

Stavke nabave sredstava	Plan 2021. (bez pdv-a)	Ostvareno
1. Plan tekućeg održavanja (sanacija krova)	50.000,00	36.972
2. Razni standardni i specijalizirani alat i repromaterijal	100.000,00	123.801
3. Traktor za održavanje prometnica i asfalta	640.000,00	-



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

5. ODRŽANE SJEDNICE NADZORNOG ODBORA I SKUPŠTINE

Tijekom 2021. godine održano je 3 (slovima: tri) sjednice Nadzornog odbora Upravitelja-Knin d.o.o., a sjednice Skupštine Društva održane su 4 (slovima: četiri) puta.

6. OSTALO

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 2021. godinu završilo s pozitivnim financijskim rezultatom.

Upravitelj-Knin d.o.o.

Josip Kaić, direktor

UPRAVITELJ-KNIN
d.o.o. KNIN