



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

Evidencijski broj: 01-804/2022/11-09

Knin, 09. studenoga 2022. godine

FINANCIJSKI PLAN I PLAN RADA

ZA 2023. GODINU



SADRŽAJ:

1.	OPIS DJELATNOSTI	2
2.	OSNOVNE SMJERNICE RADA U 2023.GOD.	5
2.1.	Rekapitulacija poslovanja od 01.01. – 30.09.2022.	5
2.2.	Program rada za 2023. godinu	8
3.	FINANCIJSKI PLAN I PRORAČUN	11
3.1.	Financijski plan za 2023. godinu	11
3.2.	Proračun za 2023. godinu - izvori financiranja	14
3.3.	Plan radnih mjesta	15
3.4.	Plan nabave imovine i sredstava	16
4.	PRATEĆE AKTIVNOSTI U POSLOVANJU DRUŠTVA	18
5.	ZAKLJUČAK	19

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:

- * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * stručni poslovi prostornog uređenja
- * djelatnost prostornog uređenja i gradnje
- * djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- * djelatnost upravljanja projektom gradnje



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

-
- * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
 - * upravljanje energetske objekta
 - * proizvodnja električne energije
 - * prijenos električne energije
 - * distribucija električne energije
 - * opskrba električnom energijom
 - * trgovina električnom energijom
 - * zastupanje inozemnih tvrtki
 - * prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
 - * prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu
 - * prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu
 - * prijevoz tereta u međunarodnom cestovnom prometu
 - * prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe
 - * poslovi građenja i rekonstrukcije javnih cesta
 - * poslovi održavanja javnih cesta
 - * ostali poslovi upravljanja javnim cestama
 - * održavanje nerazvrstanih cesta
 - * održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima
 - * održavanje građevina javne odvodnje oborinskih voda
 - * održavanje javnih zelenih površina
 - * održavanje građevina, uređaja i predmeta javne namjene
 - * održavanje čistoće javnih površina
 - * usluge parkiranja na uređenim javnim površinama i u javnim garažama
 - * ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala
 - * djelatnost održavanja, popravka, montaže i čišćenja kanalizacija i oborinske odvodnje
 - * djelatnost pružanja usluga održavanja i čišćenja nekretnina i pokretnina
 - * djelatnost proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe
 - * djelatnost iznajmljivanja, održavanja i popravka strojeva i opreme
 - * djelatnost servisiranja, ispitivanja, montaže i popravka rashladnih i klima uređaja te ostalih elektroaparata i uređaja
 - * djelatnost ocjenjivanja ispravnosti i podobnosti proizvoda za zaštitu od požara
 - * djelatnost organiziranja osposobljavanja pučanstva za provedbu preventivnih mjera zaštite od požara, gašenje početnih požara i spašavanje ljudi i imovine ugroženih požarom
 - * djelatnost izrade elaborata zaštite od požara
 - * djelatnost provjere tehničkog rješenja iz zaštite od požara
 - * djelatnost provjere ispravnosti i funkcionalnosti izvedenih stabilnih sustava, uređaja i instalacija za otkrivanje i dojavu te gašenje požara, sustava, uređaja i instalacija za otkrivanje i dojavu prisutnosti zapaljivih plinova i para, kao i drugih ugrađenih sustava, uređaja i instalacija za sprječavanje širenja požara
 - * djelatnost ispitivanje nepropusnosti kanalizacijskih sustava
 - * djelatnost ispitivanje kanalizacijskih cjevovoda i kanala
 - * djelatnost ispitivanja dizala: redovni pregled, izvanredni pregled, pregled radi poboljšanja sigurnosti postojećih dizala
 - * djelatnost izdavanja suglasnosti održavatelju dizala za održavanje dizala
 - * djelatnost izdavanja suglasnosti na dokumentaciju za uporabu i održavanje dizala
 - * djelatnost ocjenjivanja sukladnosti sigurnosnih komponenata dizala



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

-
- djelatnost zasnivanja i izrade nacrt (projektiranje) zgrada, nadzor nad gradnjom, izrada nacrt strojeva i industrijskih postrojenja, inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti,
 - * geološke i istražne djelatnosti, inženjering na području niskogradnje i hidrogradnje, izrada i izvedba projekata iz područja građevinarstva, elektrike, elektronike, mehanike i industrije, izrada investicijske dokumentacije
 - * djelatnost popravka, održavanja i montaže energetskih postrojenja
 - * djelatnost svjetlotehničkih mjerenja te izdavanje dokaza o kvaliteti rasvjete
 - djelatnost izvedbe svih građevinskih, građevnomontažnih i elektromontažnih radova na
 - * elektrogospodarskim, energetskim, industrijskim i prometnim objektima, osobito uključujući složene i specifične objekte, transformatorske stanice i rasklopna postrojenja svih napona
 - * djelatnost montaže visokonaponskih električnih postrojenja, dalekovoda i trafostanica
 - * djelatnost izrade i izvedbe projekata iz područja elektrike, elektronike, rudarstva, kemije, mehanike, industrije i sustava sigurnosti
 - * djelatnost izgradnje i montaže objekata (postrojenja i vodova) za proizvodnju, upravljanje, prijenos i distribuciju električne energije
 - * djelatnost izgradnje transformatorskih stanica i rasklopnih postrojenja svih napona
 - * djelatnost izrade dalekovoda svih napona sa izvedbom svih vrsta građevinskih, građevno montažnih i elektromontažnih radova
 - * djelatnost mjerenja i ispitivanje elektro-uređaja i instalacija
 - * djelatnost izrade nacrt (projektiranje) i nadzora nad izvođenjem radova iz područja niskogradnje i visokogradnje
 - * djelatnost popravka i održavanja električnih i elektroničkih uređaja
 - * djelatnost projektiranja distribucijskih i prijenosnih vodova svih napona, transformatorskih stanica svih napona i rasvjete
 - djelatnost ispitivanja zaštite od indirektnog dodira, neprekidnosti zaštitnog vodiča i vodiča za
 - * izjednačavanje potencijala, gromobranskih instalacija, električnih instalacija niskog napona i puštanje u pogon
 - * djelatnost ispitivanja i podešavanja relejne zaštite transformatorskih stanica i rasklopnih postrojenja svih napona
 - djelatnost funkcionalnog ispitivanja, upravljanja, regulacije, signalizacije, alarma i registracije
 - * transformatorskih stanica i rasklopnih postrojenja svih napona i puštanje u pogon, ispitivanje i mjerenje na optičkim kablovima
 - * djelatnost ispitivanja eolskih vibracija vodiča
 - djelatnost mjerenja struje, napona, padova napona, otpora, frekvencije, snage, energije i faktora
 - * snage, specifičnog otpora tla, otpora uzemljenja, napona dodira i koraka, otpora petlje, otpora izolacije vodiča i kabela svih vrsta i napona, svjetlotehnička mjerenja
 - * djelatnost mjerenja i proračuna visokofrekventnih elektromagnetskih polja
 - * djelatnost mjerenja i proračuna niskokofrekventnih elektromagnetskih polja
 - * djelatnost proračuna i mjerenja osvijetljenja
 - * djelatnost projektiranja metalnih i ostalih konstrukcija i temelja za energetiku, signalizaciju, upravljanje i zaštitu cesta i autocesta
 - * djelatnost postavljanja zaštitno alarmnih sustava i održavanje tehničkih naprava i sredstava
 - * djelatnost funkcionalnog ispitivanja i puštanja u rad transformatorskih stanica i rasklopnih postrojenja svih napona, ispitivanja i mjerenja na optičkim kablovima
 - * djelatnost popravka, održavanja i montaže energetskih postrojenja
 - * djelatnost projektiranja distribucijskih i prijenosnih vodova svih napona, transformatorskih stanica svih napona i rasvjete

**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

- djelatnost ispitivanja zaštite od indirektnog dodira, neprekidnosti zaštitnog vodiča i vodiča za
- * izjednačavanje potencijala, gromobranskih instalacija, električnih instalacija niskog napona i puštanje u pogon
 - * djelatnost izvedbe elektromontažnih radova na objektima za rasvjetu prometnica, industrijskih i sportskih objekata
 - * djelatnost polaganja podvodnih i podzemnih kabela svih vrsta napona
 - * djelatnost proizvodnje, montaže i puštanja u pogon postrojenja za obnovljive izvore energije
 - * djelatnost proizvodnje i instaliranja uređaja za mjerenje, regulaciju i raspodjelu energije i termo opreme
 - * djelatnost uređenja i održavanja krajolika
 - * djelatnost izvođenja svih vrsta radova na nepokretnim i pokretnim kulturnim dobrima
 - * djelatnost instalacijskih i obrtničkih radova u pružanju lokalnih i magistralnih vodovodnih i kanalizacijskih cijevi
 - * djelatnost iznajmljivanja, održavanja i popravka strojeva i opreme za građevinarstvo i inženjersvo
 - * djelatnost ispitivanja učinkovitosti i ispravnosti klimatizacijskih uređaja
 - * djelatnost ugradnje, popravka i održavanja alarmnih i sigurnosnih sustava.

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

Nadzorni odbor: Danijela Ognjenović, Ivona Grečić, Marija Jelavić

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

Temeljni kapital: 7.216.600,00 kuna.

Tečaj konverzije u Financijskom planu i planu rada za 2023. godinu: 1 € = 7,53450 kn

2. OSNOVNE SMJERNICE RADA U 2023. GODINI

2.1. Rekapitulacija poslovanja od 01.01. do 30.09.2022. godine

Račun dobiti i gubitka

PRIHODI

Konto	01.-09. 2021.	01.-09. 2022.	€	Index

**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

a) POSLOVNI PRIHODI	2.710.049	4.412.760	549.841	152,90
Prihodi od zakupa poslovnih prostora, bankova,..	302.838	458.527	60.857	151,41
Prihodi od naknade upravitelju	298.186	218.854	29.047	73,40
Prihodi od radova	751.265	249.955	33.175	33,27
Prihodi od dimnjačarskih usluga	142.284	97.902	12.994	68,81
Prihodi od usluga čišćenja	174.996	178.255	23.659	101,86
Prihodi od usluga iz poslovno tehničke suradnje	7.887	16.627	2.207	210,81
Prihodi od naknada predstavnicima stanara	63.352	63.502	8.428	100,24
Prihod od djelatnosti izgradnje/održavanja jav.ras.	948.089	933.145	123.850	98,42
Prihodi iz ugovora o izgradnji rek. centra Marunuša	21.152	634.395	84.199	2.999
Prihodi iz ugovora o održ. nerazvrstanih cesta	-	1.291.598	171.425	-
b) FINANCIJSKI PRIHODI	8.986	21.740	2.885	241,93
Prihodi od kamata, naknade od osiguranja, bolovanja.	8.986	21.740	2.885	241,93
UKUPNO PRIHODI	2.719.035	4.164.500	552.726	153,16

RASHODI

Konto	01.-09. 2021.	01.-09. 2022.	€	Index
a) POSLOVNI RASHODI				

**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. Materijalni troškovi	796.710	1.703.146	226.046	214
- Troškovi sirovina i materijala				
a) trošak materijala, materijal za održavanje i čišćenje, uređenje skladišnog prostora Preparandija	257.587	761.346	101.048	295
			7.937	24,95
b) uredski materijal, uniformirana radna odjeća	23.965	59.805		
	35.109	26.059	3.459	74,22
c) trošak sitnog inventara	115.332	181.800	24.129	158
d) trošak električne energije, plin, benzin				
<i>-Ostali vanjski troškovi</i>	<i>364.717</i>	<i>674.136</i>	<i>89.473</i>	<i>184,84</i>
a) telefonski troškovi, cloud usluge,e-servis, poštarina	48.066	89.030	11.816	185,22
b) zakupnine	-	-	-	-
c) usluge (zdrav. preg. radnika, servisi, graditeljske usluge)	64.282	282.238	37.459	439,06
d) troškovi registracije, koncesije,špediterske i grafičke u.	193.526	240.272	31.890	124,95
e) komunalni troškovi, utrošak vode, odvoz smeća	58.843	62.596	8.308	106,38
2. Troškovi osoblja	1.455.643	1.740.176	230.960	119,55
a) neto plaće	994.661	1.191.901	158.192	119,83
b) troškovi poreza i doprinosi iz plaće	254.103	303.696	40.307	119,52
c) doprinosi na plaću	206.879	244.579	32.461	118,22
3. Amortizacija	150.000	170.000	22.563	113
4. Ostali troškovi	204.587	226.994	30.127	110,95
a) naknade osoblju (prijevoz, neoporezivi prim.), trošak zap. invalida	79.629	87.888	11.665	110,37
b) naknada predstavnicima stanara	63.352	63.502	8.428	100,24
c) reprezentacija				
			64	192,43
d) osiguranja imovine i atesti	251	483	4.919	

**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

e) naknade za bankarske usluge	36.688			101,02
	8.434	7.620	1.011	90,35
f) troškovi stručne literature i seminara, stručno osposob.		21.733	2.884	
	9.115			238,43
g) tečajne razlike, zatezne kamate, sudski i javnobilj. troškovi		8.707	1.156	
	7.118			122,32
5. Ostali poslovni rashodi	11.548	20.728	2.751	179,49
a) ostali troškovi (darovanje do 2%, troškovi ranijih godina, verzije programa)	10.288	20.728	2.751	201,48
b) otpis imovine izvan uporabe + manjkovi s PDV-om, vrijednosno usklađenje potraživanja i zaliha	1.260	-	-	-
b) FINANCIJSKI RASHODI	3.878	-	-	-
UKUPNO RASHODI	2.622.366	3.861.044	512.447	147,24
UKUPNO PRIHODI	2.719.035	4.164.500	552.724	153,16
UKUPNO RASHODI	2.622.366	3.861.044	512.447	147,24
DOBIT	96.669	303.456	40.277	313,91

Bilanca

Konto	30.09.2021.	30.09.2022.	€	Index
a) OBVEZE				

**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

KRATKOROČNE OBVEZE	177.103	379.117	50.317	214,07
• obveze za poreze, doprinose	66.697	-	-	-
• dobavljači	50.406	379.117	50.317	99,82
• obveze po sufinanciranju ener. obnova	60.000	-	-	-
DUGOROČNE OBVEZE	330.556	8.396.222	1.114.370	2.540
b) POTRAŽIVANJA	230.817	775.247	102.893	335,87
• potraživanja od kupaca	230.817	214.276	28.439	92,83
• potraživanja za pretporez	-	560.971	74.454	-
AKTIVA	8.828.073	16.793.089	2.228.826	190,22
PASIVA	8.828.073	16.793.089	2.228.826	190,22
BROJ ZAPOSLENIH	24	27	-	113

2.2. Program rada za 2023. godinu

U izradi plana poslovanja za 2023. godinu korišteni su sljedeći elementi:

- broj radnika
- elementi vezani za ostvarivanje prihoda
- elementi vezani za ostvarivanje rashoda
- investicijske aktivnosti društva.

Vežano uz upravljanje i održavanje zgrada i poslovanje nekretninama, u 2023. godini i dalje planiramo obavljati redovne aktivnosti vežano uz isto:

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

Upravljanje nekretninama je djelatnost koja se bavi upravljanjem i održavanjem nekretnina s osnovnim ciljem očuvanja i povećanja vrijednosti nekretnina. Nekretnina je najvrijedniji dio imovine pojedinca i zajednice, pa se takva djelatnost obavlja sa najvećom profesionalnom pažnjom zbog sigurnosti i kvalitete stanovanja, te i u konačnici same tržišne vrijednosti nekretnina. Pojam nekretnina, u pravnoj terminologiji



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

je čestica zemlje zajedno sa građevinom i svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje. Vlasnici posebnih dijelova zgrade (stanova, poslovnih prostora, garaža i sl.) istovremeno su i suvlasnici (zajednički vlasnici) cijele čestice na kojoj se nalazi stambena zgrada, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Zakonski propisi:

Djelatnost upravljanja i održavanja zgradama temelji se na "Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima" koji je donesen 1997. godine, a kojim se utvrđuje zakonska pravila za uređenje međusobnih odnosa suvlasnika u zajedničkim nekretninama i upravljanje nekretninama sa više suvlasnika.

Dužnosti suvlasnika zgrada je sudjelovanje u upravljanju, izbor *Upravitelja*, registrirane tvrtke za upravljanje zgradom, te određivanje visine zajedničke pričuve.

Zakonom o vlasništvu određeno je da visina minimalne pričuve iznosi 0,54 % vrijednosti posebnog dijela (stana ili poslovnog prostora) godišnje.

Minimalna pričuva u iznosu od 1,53 kn/m² utvrđena je 1997. godine primjenom te odredbe zakona na etalonsku vrijednost građenja m² stambenog prostora koji je u to vrijeme iznosio 3.400,00 kn/m².

Konačna visina pričuve ovisi o stvarnom stanju zgrade, potrebnim radovima na zgradi, i ostalim fiksnim troškovima održavanja zgrade, tako da bi se ista trebala utvrđivati prema godišnjem planu upravljanja zgradom kojeg predlaže upravitelj a kojega prihvaćaju suvlasnici zgrade većinom suvlasničkih udjela.

Upravitelj-Knin d.o.o. nastavlja:

- 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 2022. godini pripremili smo dokumentaciju za prijavu na natječaj za energetska obnova višestambenih zgrada u Kninu, u ime i za račun suvlasnika istih.

Društvo pažnjom dobrog gospodarstvenika brine o naplati potraživanja od kupaca, plaćanju obveza, te planira i prati novčani tijek (cashflow)-razliku između novčanih primitaka i novčanih izdataka u određenom vremenskom razdoblju.

Djelatnost održavanja javne rasvjete:

Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se briga o objektima i uređajima javne rasvjete radi osiguranja kontinuirane i nesmetane funkcije rasvjete javnih površina, javnih cesta koja prolaze kroz naselja i nerazvrstanih cesta.

**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

Održavanje javne rasvjete na području grada Knina Upravitelj-Knin d.o.o. obavlja pomoću specijaliziranih vozila sa hidrauličnom platformom, bagerom, kombi vozilom uz sav potreban alat i rezervne dijelove.

Djelatnost održavanja nerazvrstanih cesta: u službi održavanja nerazvrstanih cesta obavljaju se sljedeći poslovi:

- građevinsko održavanje nerazvrstanih cesta
- uništavanje nepoželjne vegetacije
- uređenje bankina
- održavanje neasfaltiranih i makadamskih puteva

Ostvarenje prihoda od ove djelatnosti u 2022. godini, te plan i projekcije za sljedeću godinu donosimo u Financijskom planu poslovanja kao sastavnom dijelu ovog dokumenta.

Iz dugoročnog kredita za obavljanje djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta nabavljeni su sljedeći strojevi i vozila: traktor s priključcima, auto košara, finišer za asfalt, valjak za asfalt, mini bager, 2 kamiona, recikler za asfalt, hidraulični čekić, dostavno vozilo, gospodarsko vozilo sa sandukom, prikolica za prijevoz radnih strojeva, motorna pumpa za emulziju.

Nastavljamo raditi na ostvarenju primarnog cilja, a to 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.

Uvođenje eura

Republika Hrvatska 1. siječnja 2023. uvodi euro kao službenu valutu. Uvođenju eura prethodio je složen proces, a to je slučaj i s pripremnim radnjama za uvođenje nove službene valute koje su sveobuhvatne i zahvaćaju sve subjekte. U ovom trenutku, fokus je na dvojnomo iskazivanju cijena i drugih novčanih vrijednosti te njihovom preračunavanju. Dvojno iskazivanje cijena je obvezno od 5. rujna 2022.

Upravitelj-Knin d.o.o. poduzeo je sve mjere za provođenjem Zakona o uvođenju eura kao službene valute z RH.

3. FINANCIJSKI PLAN I PRORAČUN

3.1. Financijski plan za 2023. godinu

Kto	Naziv konta	Ostvareno	Procjena	Plan	2023.	Index
		30.09.2022.	2022.	2023.	€	
1	2	3	4	5	6	7 (5:4)
I	PRIHODI	4.164.500	5.266.278	6.932.000	920.034	131,63
a)	Poslovni prihodi	4.142.760	5.241.278	6.906.000	916.583	131,76

**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

757	Prihodi od zakupa posl. prostora i bankova	458.527	611.360	615.000	81.625	100,60
7510	Prihodi-naknada upravitelju	218.854	291.800	295.000	39.153	101,10
7512	Prihodi od održavanja javne rasvjete	933.145	1.200.000	1.500.000	199.0841	125,00
7510-00	Prihodi upravitelja: dimnjačarski radovi	97.902	99.000	40.000	5.309	40,40
7510-5	Prihodi od radova	249.955	994.318	1.100.000	145.995	110,63
7510-00	Prihodi-ugovor o javnoj rasvjeti Marunuša	634.395	-	-	-	-
7510-4	Prihodi od naknada predstavnicima stanara	63.502	84.600	86.000	11.414	101,66
7510-2	Prihodi od usluga iz poslovno tehničke sur.	16.627	22.200	25.000	3.318	112,61
7510-10	Prihodi od čišćenja zgrada i posl. pr.	178.255	238.000	245.000	32.517	102,94
7513	Prihodi od održavanja nerazvrstanih cesta	1.291.598	1.700.000	3.000.000	398.168	176,47
b)	Financijski prihodi	21.740	25.000	26.000	3.451	104,00
7720	Prihodi od kamata, naknada od osiguranja, refundacija bolovanja	21.740	25.000	26.000	3.451	104,00
	RASHODI					
a)	Materijalni troškovi	1.703.146	2.051.600	2.952.000	391.796	143,89
400	Uredski materijal, radna odjeća	59.805	79.000	85.000	11.281	107,60
404	Inventar, alat, autogume i dijelovi,...	26.059	35.000	37.000	4.911	105,71
405	Materijal za održavanje, radove i održav.	761.346	980.500	1.200.000	159.267	122,39
406	Troškovi energije, gorivo, plin	181.800	225.000	933.000	123.830	414,67
410	Telefonske usluge i PTT usluge	89.030	110.700	112.000	14.865	101,17
412	Zdravstveni pregled radnika, registracija, održavanje opreme, koncesije, špedit.usl.	522.510	538.000	500.000	66.361	92,94
417	Komunalne usluge, voda, odvoz smeća	62.596	83.400	85.000	11.281	101,92
b)	Troškovi plaća	1.740.176	2.311.000	2.400.000	318.535	103,85
420	Neto plaće	1.191.901	1.580.000	1.640.000	217.665	103,80
421	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	303.696	404.900	420.000	55.744	103,73

**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

422	Troškovi doprinosa na plaću	244.579	326.100	340.000	45.126	104,26
c)	Amortizacija	170.000	260.000	800.000	106.178	307,69
430	Amortizacija	170.000	260.000	800.000	106.178	307,69
446	Vrijednosno usklađenje zaliha	-	-	-	-	-
d)	Ostali troškovi poslovanja	247.722	330.000	350.000	46.454	106,06
460	Naknade zaposlenima, neoporezivi prim.	87.888	117.000	125.500	16.657	107,27
463	Troškovi reprezentacije	483	1.000	1.000	133	100,00
413	Premije osiguranja, atesti	37.061	56.900	62.000	8.229	108,96
465/6	Tr.i članarina i naknada, str. lit., seminara	29.353	35.000	37.000	4.911	105,71
470	Trošak kamata, ovrhe i sudski troškovi	8.707	9.500	10.000	1.327	105,26
476	Troškovi honorara (predstavnic stanara)	63.502	84.600	86.000	11.414	101,66
486	Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina, verzije programa	20.728	26.000	28.500	3.783	109,62
	UKUPNI PRIHODI	4.164.500	5.266.278	6.932.000	920.034	131,63
	UKUPNI RASHODI	3.861.044	4.952.600	6.502.000	862.963	131,29
	DOBIT/GUBITAK	303.456	313.678	430.000	57.071	137,08

Grafički prikaz planiranih prihoda 2023. godine



UPRAVITELJ-KNIN d.o.o.

- upravljanje i održavanje zgrada
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

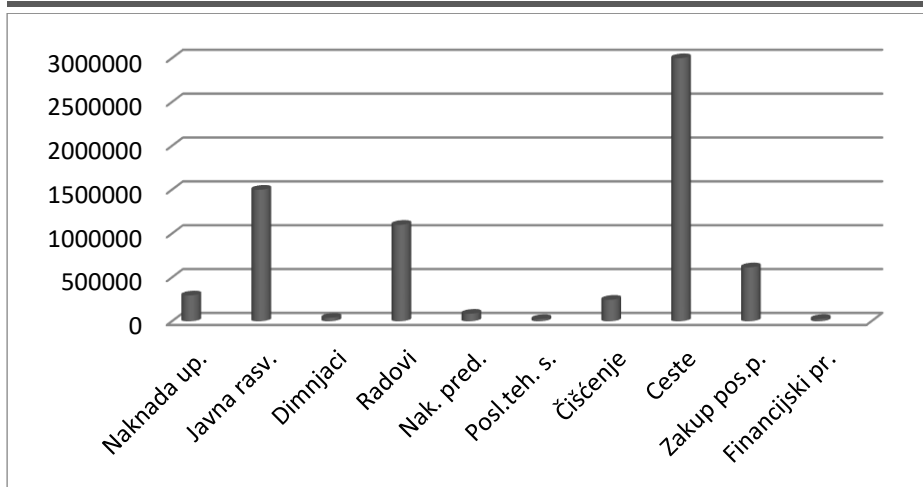
Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

www.upravitelj-knin.hr

info@upravitelj-knin.hr



Pojašnjenje Financijskog plana po stavkama:

Projekcija stavaka Financijskog plana temelji se na prihodima i rashodima ostvarenim do mjeseca rujna 2022. godine sa uvećanjima /umanjenjima do kraja kalendarske godine.

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.

Dimnjačarski radovi/usluge definirani su koncesijom o obavljanju dimnjačarskih radova, a projekcija i plan su navedeni temeljem ostvarenih prihoda. Koncesija za obavljanje dimnjačarskih usluga istekla je početkom ove godine, dok koncesiju za iduće razdoblje nismo dobili. Dakle, čistimo i održavamo dimnjake obiteljskih kuća i poslovnih objekata izvan grada Knina.

Prihodi od radova odnose na različite građevinske, bojadisarsko-ličilačke radove, pripremne i/ili završne radove u građevinarstvu i sl. U 2023. godini planiramo, temeljem prihvaćenih ponuda, dostavljenih narudžbenica ili zahtjeva ostvariti prihod od iznosu od cca 1.100.000,00 kn.

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

Povećanje stavke materijalni troškovi - troškova materijala za održavanje, radove, temelji se na planiranom povećanju nabave materijala za radove iz obavljanja djelatnosti, ponajviše radi održavanja javne rasvjete (nabava žarulja, drvenih i metalnih stupova), te građevinskih radova, a povećanje se planira radi poskupljenja tržišnih cijena istih.

Također, proširenjem djelatnosti na održavanje nerazvrstanih cesta povećavaju se i očekivani prihodi, ali i rashodi, kao i broj djelatnika.

Povećanje stavke troškova amortizacije odnosi se na godišnji trošak amortizacije uvećan za planiranu amortizaciju vozila/stroja za održavanje javne rasvjete i nerazvrstanih cesta.

**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

Vrijednosno usklađenje zaliha odnosi se na zakonsko usklađenje zaliha temeljem popisa dugotrajne imovine i zaliha, a u slučaju rashodovanja i/ili otpisa imovine.

3.2. Proračun za 2023. godinu – izvori financiranja

Konto	Godina	2023.	2023. €	Proračun JLP(S)	Vlastiti prihodi €
	RASHODI				
a)	Materijalni troškovi	2.952.000	391.797,73	-	391.797,73
400	Uredski materijal, radna odjeća	85.000	11.281,44	-	11.281,44
404	Inventar, alat, autogume i dijelovi	37.000	4.910,74	-	4.910,74
405	Materijal za održavanje, radove	1.200.000	159.267,37	-	159.267,37
406	Troškovi energije, gorivo, plin	933.000	123.830,38	-	123.830,38
410	Telefonske usluge i PTT usluge, uvođ. optike	112.000	14.864,96	-	14.864,96
412	Zdravstveni pregled radnika, registracija, održavanje opreme, koncesije, špedit. usluge	500.000	66.361,40	-	66.361,40
417	Komunalne usluge, voda, odvoz smeća	85.000	11.281,44	-	11.281,44
b)	Troškovi plaća	2.400.000	318.534,75	-	318.534,75
420	Neto plaće	1.640.000	217.665,41	-	217.665,41
421	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	420.000	55.743,58	-	55.743,58
422	Troškovi doprinosa na plaću	340.000	45.125,76	-	45.125,76
c)	Amortizacija + otpis	800.000	106.178,25	-	106.178,25
430	Amortizacija	800.000	106.178,25	-	106.178,25
446	Vrijednosno usklađenje zaliha	-	-	-	-
d)	Ostali troškovi poslovanja	350.000	46.452,97	-	46.452,97
460	Naknade zaposlenima, neoporezivi primici	125.500	16.656,71	-	16.656,71
463	Troškovi reprezentacije	1.000	132,72	-	132,72
413	Premije osiguranja, atesti	62.000	8.228,81	-	8.228,81

**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

465/6	Troškovi članarina i naknada	37.000	4.910,74	-	4.910,74
470	Trošak kamata, ovrhe i sudski troškovi	10.000	1.327,23	-	1.327,23
476	Troškovi honorara (predstavnicima stanara)	86.000	11.414,16	-	11.414,16
486	Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina, verzije programa	28.500	3.782,60	-	3.782,60

3.3. Plan radnih mjesta

Radno mjesto	Broj
Direktor	1
Stručni suradnik (voditelji sektora)	3
Voditelj djelatnosti održavanja javne rasvjete	1
Voditelj djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta	1
Asistent voditelja, operater bagera i vozač kamiona	1
Voditelj službe za održavanje zgrada i tržnica	1
Građevinski inženjer	1
Referent	2
Čistačica	5
Dimnjačar	1
Bravar	1
Majstor-zidar	1
Pomoćni radnik	13
Ukupno	32

3.4. Plan nabave imovine i sredstava (iz Plana nabave, Evidencijski broj: 01-757/2022/10-21)

**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

Stavke nabave	Plan 2023.	€	Vlastiti prihodi	JPL/S	Ostalo (kredit)
Materijal za potrebe redovnog poslovanja- čišćenje zgrada i tržnica, javna rasvjeta	130.000,00	17.253,97	130.000,00	-	-
Nabava građevinskog materijala	199.000,00	26.411,84	199.000,00	-	-
Ostali materijal i alati	199.000,00	26.411,84	199.000,00	-	-
Razni standardni i specijalizirani alat- tehnička služba, održ. zgrada i tržnica	150.000,00	19.908,42	150.000,00	-	-
Nabava goriva za vozila i strojeve	800.000,00	106.178,25	800.000,00	-	-
Nabava materijala za djelatnost održavanja javne rasvjete (rasvjetna oprema)	199.000,00	26.411,84	199.000,00	-	-
Drveni stupovi za javnu rasvjetu	100.000,00	13.272,28	100.000,00	-	-
Betonske stope	100.000,00	13.272,28	100.000,00	-	-
Metalni stupovi za javnu rasvjetu	199.000,00	26.411,84	199.000,00	-	-
Led svjetiljke	199.000,00	26.411,84	199.000,00	-	-
Žarulje za javnu rasvjetu	150.000,00	19.908,42	150.000,00	-	-
Boje, lakovi, premazi za održavanje	199.000,00	26.411,84	199.000,00	-	-
Građevinski materijal za ceste: obloženi	150.000,00	19.908,42	150.000,00	-	-

**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

materijal, materijal za popravljanje i održavanje					
Armatura za ceste	150.000,00	19.908,42	150.000,00	-	-
Materijali za zimsku službu na cestama	100.000,00	13.272,28	100.000,00	-	-
Sol za posipanje	140.000,00	18.581,19	140.000,00	-	-
Asfaltne mješavine (odvojeno po projektima)	1.200.000,00	159.267,37	1.200.000,00	-	-
Kameni materijal i beton: drobljenac, beton	199.000,00	26.411,84	199.000,00	-	-
Frakcija: šljunak, pijesak, drobljeni kamen i agregati (odvojeno po projektima)	1.200.000,00	159.267,37	1.200.000,00	-	-
Oprema za označavanje cesta: prometni znakovi, nosači, oprema	100.000,00	13.272,28	100.000,00	-	-
Prometna oprema: odbojne ograde, materijali za označavanje	100.000,00	13.272,28	100.000,00	-	-



4. PRATEĆE AKTIVNOSTI U POSLOVANJU DRUŠTVA

4.1. Financije i računovodstvo

Tijekom 2022. nastavljene su i poboljšane redovne aktivnosti unutar računovodstvenog sustava: zaprimanja i izdavanja računa u skladu sa zakonskom regulativom, knjiženja izlaznih, ulaznih računa, izvoda, izvansudskih nagodbi, obročnih otplata, ovrha i ostalih poslovnih isprava, usklađenja konta imovine, potraživanja i obveza, usklađenja knjige URA i IRA, obračuna poreza na dodanu vrijednost, obračuna plaća, drugih dohodaka i poreznih davanja, predaja zakonski propisanih obrazaca vezanih za poreza i doprinose, pravodobno plaćanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza. Provođenje svih redovnih aktivnosti nastaviti će se i u planskom razdoblju.

4.2. Upravljanje ljudskim resursima

Društvo nastoji mjerama upravljanja ljudskim potencijalima postići što je moguće veći doprinos u ostvarenju organizacijskih ciljeva te osigurati zadovoljstvo zaposlenika. Cilj edukacija, usavršavanja i dodatnog obrazovanja je razvoj zaposlenika, jačanje kompetencija, zadržavanje kvalitetnog kadra te osiguravanje prijenosa znanja unutar Društva.

U 2022. Društvo je u svrhu povećanja znanja i kompetencija zaposlenika, unapređenja kvalitete rada te unapređenja poslovnih procesa financiralo odnosno sufinanciralo školovanja, stručna osposobljavanja i stručna usavršavanja zaposlenika. za što je do dana donošenja ovog dokumenta ukupno utrošeno 21.156,00 kn. Tijekom 2023. godine nastaviti će se s poticanjem edukacija i stalnog usavršavanja u cilju pridonošenja konkurentnosti i uspješnosti Društva.

4.3. Javna nabava

Poslovni cilj Društva u planskom razdoblju u području javne nabave i dalje ostaje izgradnja pouzdanog sustava koji karakteriziraju transparentnost, poticanje tržišnog natjecanja i održivog gospodarskog rasta, racionalno i učinkovito gospodarenje sredstvima, nabava prema načelu „najbolja vrijednost za novac“, jednak tretman svih sudionika sustava javne nabave i nesmetano i koordinirano provođenje postupaka.

U postavljanju uvjeta nabave i evaluaciji tendera i nadalje će se primjenjivati kriteriji ekonomski najpovoljnije ponude. Dodatna pažnja staviti će se poštivanju načela javne nabave u provođenju postupaka jednostavne nabave te će se slijedom toga koristiti dostupni moduli za oglašavanje postupaka jednostavne nabave putem Elektroničkog oglasnika javne nabave.

Društvo će u 2023. nastaviti primjenjivati sva načela javne nabave i Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave, kojim se utvrđuju pravila i uvjeti u planiranju, pripremi, provedbi i ugovaranju nabava roba, radova i usluga. U cilju učinkovite provedbe nabave, Društvo će i dalje raditi na unapređenju planiranja, praćenja izvršavanja i kontrolu procesa javne i jednostavne nabave te će



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

nastaviti praksu jednoobraznosti i primjene zadanih obrazaca prilikom podnošenja zahtjeva za nabavom i provedbom postupka nabave.

Društvo je u zadanom roku donijelo Plan nabave za 2023. sa svim propisanim podacima, nastojeći da se u suradnji s drugim ustrojstvenim jedinicama Društva obuhvate financijski održivi i uspješni projekti. Osim toga vodit će i redovno ažurirati Registar ugovora nabave za 2023. i objaviti ga na zakonom propisan način.

5. ZAKLJUČAK

Ukupno planirani rashodi za 2023. godinu iznose kn 6.502.000,00 kn (862.963,70 eura), te bi u odnosu na planirani prihod od 6.932.000,00 kn (920.034,51 eura) Društvo osiguralo pozitivnu razliku poslovanja od 430.000,00 kn (57.070,81 eura).

Financijski cilj poslovanja Upravitelja-Knin d.o.o. tijekom 2023. godine je ispunjenje plana uz zadržavanje svakodnevne likvidnosti, standarda radnika i racionalizacije troškova poslovanja.

Upravitelj-Knin d.o.o.

Josip Kaić, direktor

UPRAVITELJ- KNIN
d.o.o. KNIN
2