



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: 01-727/2023/10-24

Knin, 24. listopada 2023. godine

**FINANCIJSKI PLAN I PLAN RADA
ZA 2024. 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

SADRŽAJ:

1. OPIS DJELATNOSTI	2
2. OSNOVNE SMJERNICE RADA U 2024.GOD.	5
2.1. Rekapitulacija poslovanja od 01.01. – 30.09.2023.	5
2.2. Program rada za 2024. godinu	8
3. FINANCIJSKI PLAN I PRORAČUN	10
3.1. Financijski plan za 2024. godinu	10
3.2. Proračun za 2024. godinu - izvori financiranja	13
3.3. Plan radnih mjesta	14
3.4. Plan nabave imovine i sredstava	15
4. PRATEĆE AKTIVNOSTI U POSLOVANJU DRUŠTVA	17
5. ZAKLJUČAK	18



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. 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
- * energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradama
- * stručni poslovi prostornog uređenja
- * djelatnost prostornog uređenja i gradnje
- * djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- * djelatnost upravljanja projektom gradnje
- * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- * upravljanje energetskim objektima
- * 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 tržiste predmeta opće uporabe
- * djelatnost iznajmljivanja, održavanja i popravka strojeva i opreme



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 servisiranja, ispitivanja, montaže i popravka rashladnih i klima uređaja te ostalih elektro aparata i uredaja
- * djelatnost ocjenjivanja ispravnosti i podobnosti proizvoda za zaštitu od požara
- * djelatnost organiziranja ospozobljavanja 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
- djelatnost zasnivanja i izrade nacrta (projektiranje) zgrada, nadzor nad gradnjom, izrada nacrtova strojeva i industrijskih postrojenja, inženjeringu, projektni menadžment i tehničke djelatnosti,
- * geološke i istražne djelatnosti, inženjeringu na području niskogradnje i hidrogradnje, izrada i izvedba projekata iz područja građevinarstva, električne, elektronike, mehanike i industrije, izrada investicijske dokumentacije
- * djelatnost popravka, održavanja i montaže energetskih postrojenja
- * djelatnost svjetlostehničkih mjerena 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 električne, elektronike, rada, 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 mjerena i ispitivanje elektro-uredaja i instalacija
- * djelatnost izrade nacrtova (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 reljne 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



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

mjerjenje na optičkim kablovima

- * djelatnost ispitivanja eolskih vibracija vodiča
- djelatnost mjerjenja 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 mjerena
- * djelatnost mjerjenja i proračuna visokofrekventnih elektromagnetskih polja
- * djelatnost mjerjenja i proračuna niskokofrekventnih elektromagnetskih polja
- * djelatnost proračuna i mjerjenja osvjetljenja
- * 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 mjerjenja na optičkim kablovima
- * djelatnost popravka, održavanja i montaže energetskih postrojenja
- * 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 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 mjerjenje, 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 inžinerstvo
- * 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 Grcić, Marija Jelavić

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

Temeljni kapital: 7.216.600,00 kuna.

Tečaj konvezije: 1 € = 7,53450 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

2. OSNOVNE SMJERNICE RADA U 2024. GODINI

2.1. Rekapitulacija poslovanja od 01.01. do 30.09.2023. godine

Račun dobiti i gubitka

PRIHODI				
KONTO	01.-09./2022.	01.-09./2023.	Indeks	
Poslovni prihodi	549.84	828.491	150,68	
Prihodi od zakupa poslovnih prostora, bankova	60.857	49.018	80,55	
Prihodi od naknade upravitelju	29.047	26.047	89,67	
Prihodi od radova	33.175	187.252	564,44	
Prihodi od dimnjačarskih usluga	12.994	309	2,38	
Prihodi od usluga čišćenja	23.659	25.085	106,03	
Prihodi od usluga iz poslovno tehničke suradnje	2.207	1.673	75,80	
Prihodi od naknada predstavnicima stanara	8.428	8.549	101,44	
Prihod od djelatnosti izgradnje/održavanja JR	123.850	95.497	77,11	
Prihodi od ugovora o izgradnji RC Marunuša	84.199	-	-	
Prihodi iz ugovora o održavanju NC	171.425	435.061	253,79	
Financijski prihodi	2.885	9.443	327,31	
Prihodi od kamata, naknada od osiguranja, bolovanja	2.885	9.443	327,31	
Ukupno prihodi	552.726	837.934	151,60	
RASHODI				
Materijalni troškovi	226.046	470.212	208,02	
Troškovi materijala i sirovina	101.048	303.524	300,38	
Uredski materijal, uniformirana radna odjeća	7.937	3.935	49,58	
Trošak sitnog inventara	3.459	3.466	100,20	
Trošak električne energije, plin, benzin	24.129	43.012	178,26	
Telefonski troškovi, cloud, poštارина	11.816	21.479	181,78	
Zdravstvene usluge pregleda radnika, servisi, graditeljske usluge	37.459	81.622	217,90	



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

Troškovi registracije, špeditorske i grafičke usluge	31.890	5.975	18,74
Komunalni troškovi, utrošak vode, odvoz smeća	8.308	7.199	86,65
Troškovi osoblja	230.960	268.091	116,08
Neto plaće	158.192	180.145	113,88
Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	40.307	52.526	130,31
Doprinosi na plaću	32.461	35.420	109,12
Amortizacija	22.563	165.000	731,29
Ostali troškovi	30.127	27.605	91,63
Naknade osoblju (prijevoz, neoporezivi primici,...)	11.665	11.193	95,95
Naknada predstavnicima stanara	8.428	8.549	101,44
Reprezentacija	64	6	9,38
Osiguranja imovine, atesti	4.919	5.214	106,00
Naknade za bankarske usluge	1.011	1.340	132,54
Troškovi stručne literature i seminara	2.884	56	1,94
Tečajne razlike, zatezne kamate, javnob. i sudski tr.	1.156	1.247	107,87
Ostali poslovni rashodi	2.751	1.273	46,27
Ostali troškovi (darovanje do 2 %, troškovi ranijih r.)	2.751	1.273	46,27
Ukupno rashodi	512.447	932.181	181,91
UKUPNO PRIHODI	552.724	837.934	151,60
UKUPNO RASHODI	512.447	932.181	181,91
DOBIT/GUBITAK	40.277	-94.247	-



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

Bilanca

Konto	30.09.2022.	30.09.2023.	Index
a) OBVEZE			
KRATKOROČNE OBVEZE	50.317	48.803	96,99
• obveze za poreze, doprinose	-	37.609	-
• dobavljači	50.317	11.194	22,25
DUGOROČNE OBVEZE	1.114.370	1.112.462	99,83
b) POTRAŽIVANJA			
• potraživanja od kupaca	28.439	174.577	613,86
• potraživanja za pretporez	74.454	52.888	71,03
AKTIVA	2.228.826	2.328.894	104,49
PASIVA	2.228.826	2.328.894	104,49
BROJ ZAPOSLENIH	27	29	107,41



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

2.2. Program rada za 2024. godinu

U izradi plana poslovanja za 2024. godinu korišteni su sljedeći elementi:

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

Vezano uz upravljanje i održavanje zgrada i poslovanje nekretninama, u 2024. godini i dalje planiramo obavljati redovne aktivnosti vezano 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 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 uredenje međusobnih odnosa suvlasnika u zajedničkim nekretninama i upravljenje 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 0,203 eura/m² utvrđena je 1997. godine primjenom te odredbe zakona na etalonsku vrijednost građenja m² stambenog prostora koji je u to vrijeme iznosio 451,26 eura/m².

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

Upravitelj-Knin d.o.o. nastavlja:

- upravljanje zgradama na području grada Knina s kojima imamo potpisani ugovor o upravljanju, te njihovo održavanje, kao i upravljanje i održavanje zgradama u kojima smo imenovani prinudnim upraviteljem,



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

- sa predstvincima zgrada na kojima prestaje prinudna uprava (većinsko privatno vlasništvo) sklapati ugovore o djelu i upravljanju,
 - zajedno s predstvincima stanara i suvlasnicima stambenih zgrada donositi godišnje finansijske planove i planove upravljanja zgradama (GPU),
 - voditi brigu o naplati pričuve, te provoditi ovre 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 krova i bojanje stubišta), a u suradnji sa predstvincima 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 predstvincima i suvlasnicima stambenih zgrada koje nemaju dovoljno sredstava za platiti sam postupak dogоворити povećanje iznosa pričuve po m², odnosno predložiti im isto.
-
- U 2023. godini započele su i obnove višestambenih zgrada na području grada Knina, a pod upravljanjem Upravitelja-Knin d.o.o., u potpunosti na teret i trošak RH, osim projekata energetske obnove, a koje je Grad Knin sufinancirao ranijih razdoblja.

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.

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 2023. godini, te plan i projekcije za sljedeću godinu donosimo u Finansijskom 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 ekomska 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

Uvođenje eura

Republika Hrvatska 1. siječnja 2023. uvela je 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.

Upravitelj-Knin d.o.o. poduzeo je sve mjere za provođenjem Zakona o uvođenju eura kao službene valute z RH, te nije imao nikakvih poteškoća u djelovanju i poslovanju vezano uz isto.

3. FINANCIJSKI PLAN I PRORAČUN

3.1. Financijski plan za 2024. godinu

Naziv konta	Ostvareno	Procjena	Plan	Index
	30.09.2023.	2023.	2024.	
1	2	3	4	5 (4:3)
PRIHODI	837.934	1.247.500	1.284.000	102,93
Poslovni prihodi	828.491	1.235.500	1.274.000	103,12
Prihodi od zakupa posl. prostora i bankova	49.018	65.400	66.000	100,92
Prihodi-naknada upravitelju	26.047	35.000	35.000	100,00
Prihodi od radova	187.252	388.000	370.000	95,36
Prihodi od dimnjačarskih usluga	309	1.500	2.000	133,33
Prihodi od usluga čišćenja	25.085	35.000	40.000	114,29
Prihodi od usluga iz poslovno tehničke suradnje	1.673	2.000	2.300	115,00
Prihodi od naknada predstavnicima stanara	8.549	8.600	8.700	101,16
Prihodi od djelatnosti: javna rasvjeta	95.497	250.000	290.000	116,00
Prihodi od djelatnosti: nerazvrstane ceste	435.061	450.000	460.000	102,22
Financijski prihodi	9.443	12.000	10.000	83,83
Prihodi od kamata, naknada od osiguranja, refundacija bolovanja	9.443	12.000	10.000	83,83
RASHODI	932.181	1.231.425	1.278.600	103,83
Materijalni troškovi i troškovi usluga	470.212	591.430	553.600	93,60



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

Troškovi materijala za održavanje (javna rasvjeta, ceste, čišćenje i sl.)	303.524	395.000	400.000	102,27
Uredski materijal, uniformirana radna odjeća, obuća	3.935	4.500	6.000	133,33
Trošak sitnog inventara	3.466	4.400	4.000	90,91
Troškovi električne energije, plin, benzin	43.012	57.300	58.000	101,22
Telefonski troškovi	21.479	28.630	29.000	101,29
Zdrav. pregledi radnika, servisi, graditeljske usluge	81.622	85.000	40.000	47,06
Troškovi registracije, špeditorske usluge, grafičke	5.975	7.000	7.000	100,00
Komunalni troškovi, utrošak vode, odvoz smeća	7.199	9.600	9.600	100,00
Troškovi osoblja	268.091	385.095	468.000	121,53
Neto plaće	180.145	254.444	297.180	116,80
Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	52.526	75.926	93.600	123,28
Troškovi doprinosa na plaću	35.420	54.725	77.220	141,11
Amortizacija	165.000	219.000	220.000	100,46
Amortizacija	165.000	219.000	220.00	100,46
Vrijednosno usklađenje zaliha	-	-	-	-
Ostali troškovi poslovanja	28.878	35.900	35.000	97,49
Naknade zaposlenima, neoporezivi prim.	11.193	14.950	13.000	86,96
Naknade predstavnicima stanara	8.549	8.600	9.000	104,65
Troškovi reprezentacije	6	100	100	100,00
Premije osiguranja, atesti	5.214	6.600	7.000	106,06
Naknade za bankarske usluge	1.340	1.800	1.400	77,78
Troškovi stručne literature i seminara	56	1.000	1.000	100,00
Tečajne razlike, zatezne kte, sudski i javnob. tr.	1.247	1.350	1.500	111,11
Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina	1.273	1.500	2.000	133,33
UKUPNI PRIHODI	837.934	1.247.500	1.284.000	102,93
UKUPNI RASHODI	932.181	1.231.425	1.276.600	103,67
DOBIT/GUBITAK	94.247	16.075	7.400	46,03



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 2023. godine sa uvećanjima /umanjenjima do kraja kalendarske godine, a na temelju izdanih narudžbenica, potpisanih ugovora i slično.

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, izgradnje novih infrastrukturnih radovima temeljem prijava na javne pozive i sl. U 2024. godini planiramo, temeljem prihvaćenih ponuda, dostavljenih narudžbenica ili zahtjeva ostvariti prihod od iznosu od cca 370.000,00 eura.

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) i djelatnosti održavanja nerazvrstnih cesta, te građevinskih radova. Proširenjem djelatnosti na održavanje nerazvrstanih cesta povećavaju se i očekivani prihodi, ali i rashodi, kao i broj djelatnika.

Sukladno navedenome, rastu i troškovi osoblja, a sve temeljem donošenja novoga pravilnika o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mјesta i koeficijenata za obračun plaća.

Povećanje stavke troškova amortizacije odnosi se na godišnji trošak amortizacije uvećan za planiranu amortizaciju vozila/stroja za održavanje javne ravjeti i nerazvrstanih cesta. Evidentirano je veliko povećanje koeficijenta u odnosu na prethodnu godinu, budući da se imovina nabavljena u prošlog godini nije amortizirala za svih 12 mjeseci, nego prema datumu nabave, odnosno stavljanja istih u upotrebu.

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

3.2. Proračun za 2024. godinu – izvori financiranja

Godina	2024.	Proračun	Vlastiti prihodi
--------	-------	----------	------------------



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

		JLP(S)	
RASHODI			
Materijalni troškovi i troškovi usluga	553.600	-	553.600
Troškovi materijala za održavanje (javna rasvjeta, ceste, čišćenje i sl.)	400.000	-	400.000
Uredski materijal, uniformirana radna odjeća, obuća	6.000	-	6.000
Trošak sitnog inventara	4.000	-	4.000
Troškovi električne energije, plin, benzin	58.000	-	58.000
Telefonski troškovi	29.000	-	29.000
Zdrav. pregledi radnika, servisi, graditeljske usluge	40.000	-	40.000
Troškovi registracije, špeditorske usluge, grafičke	7.000	-	7.000
Komunalni troškovi, utrošak vode, odvoz smeća	9.600	-	9.600
Troškovi osoblja	468.000	-	468.000
Neto plaće	297.180	-	297.180
Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	93.600	-	93.600
Troškovi doprinosa na plaću	77.220	-	77.220
Ostali troškovi poslovanja	35.000	-	35.000
Naknade zaposlenima, neoporezivi prim.	13.000	-	13.000
Naknade predstavnicima stanara	9.000	-	9.000
Troškovi reprezentacije	100	-	100
Premije osiguranja, atesti	7.000	-	7.000
Naknade za bankarske usluge	1.400	-	1.400
Troškovi stručne literature i seminara	1.000	-	1.000
Tečajne razlike, zatezne kte, sudski i javnob. troš.	1.500	-	1.500
Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina	2.000	-	2.000

3.3. Plan radnih mesta

Radno mjesto	Broj
Direktor	1



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

Voditelj odjela za opće, pravne i poslove finansija	1
Pomoćnik voditelja za pravne poslove	1
Stručni suradnik-knjigovođa za pravne i fizičke osobe	1
Voditelj odjela za održavanje	1
Koordinator poslova izgradnje i održavanja	2
Upravitelj tržnice	1
Skladištar i alatničar	1
Radnik I. na poslovima održavanja zgrada, tržnice i opreme na javnim površinama	5
Radnik II. na poslovima održavanja zgrada, tržnice i opreme na javnim površinama	5
Radnik na poslovima održavanja zgrada, tržnice, opreme na javnim površinama i dimnjačar	1
Čistačica I.	2
Čistačica II.	7
Voditelj odjela za održavanje nerazvrstanih cesta i javne rasvjete	1
Poslovoda na poslovima javne rasvjete	1
Vozač	2
Elektroinstalater i elektromonter/specijalist za rad pod naponom	1
Radnik na održavanju javne rasvjete	2
Rukovatelj radnim strojevima	4
Građevinski radnik I.	5
Građevinski radnik II.	5

3.4. Plan nabave imovine i sredstava (iz Plana nabave, Evidencijski broj: 01-723/2023/10-24)



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 2024.	Vlastiti prihodi	JPL/S	Ostalo (kredit)
Uredski materijal	3.500	3.500	-	-
Toneri	1.200	1.200	-	-
Gume i autodijelovi	22.000	22.000	-	-
Premije osiguranja	9.000	9.000	-	-
Zaštita na radu	1.500	1.500	-	-
Materijal za redovno poslovanje (čišćenje zgrada i tržnice, JR)	26.000	26.000	-	-
Građevinski materijal	26.450	26.450	-	-
Ostali materijal i alati	26.450	26.450	-	-
Standardizirani i specijalizirani alati	20.000	20.000	-	-
Gorivo za vozila i strojeve	105.000	105.000	-	-
Radna odjeća i obuća	10.000	10.000	-	-
Ukapljeni plin za sz	19.000	19.000	-	-
Rasvjetna oprema	26.450	26.450	-	-
Drveni stupovi za javnu rasvjetu	13.000	13.000	-	-
Betonske stope za javnu rasvjetu	13.000	13.000	-	-
Metalni stupovi za javnu rasvjetu	26.400	26.400	-	-
Led svjetiljke	26.400	26.400	-	-
Žarulje za javnu rasvjetu	20.000	20.000	-	-



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

Boje, lakovi, premazi	26.400	26.400	-	-
Lož ulje	5.000	5.000	-	-
Građevinski materijal za ceste	25.000	25.000	-	-
Armatura za ceste	19.908	19.908		
Materijal za zimsku službu	20.000	20.000		
Sol za posipanje	20.000	20.000		
Asfaltne mješavine	26.400	26.400		
Kameni materijal i beton	26.400	26.400		
Frakcija	26.400	26.400		
Oprema za označavanje cesta	20.000	20.000		
Prometna oprema: ograde,...	20.000	20.000		
Usluge revizije finansijskih izvještaja	6.000	6.000		
Usluge vanjskih kooperanata	10.000	10.000		
Košnje trave	66.000	66.000		
Strojni iskopi	26.000	26.000		
Obrezivanje grmlja i stabala	20.000	20.000		
Električni kabeli	20.000	20.000		
Usluge prijevoza materijala	20.000	20.000		
Radovi na sanaciji makad. cesta	26.500	26.500		



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

4. PRATEĆE AKTIVNOSTI U POSLOVANJU DRUŠTVA

4.1. Financije i računovodstvo

Tijekom 2023. 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 dohodata 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

SISTEMATIZACIJA

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 čiju je svrhu Društvo je donijelo novi Pravilnik o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta.

Tijekom 2024. 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 evaulaciji 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 2024. 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 nastaviti praksi jednoobraznosti i primjene zadanih obrazaca prilikom podnošenja zahtjeva za nabavom i provedbom postupka 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

Društvo je u zadanim roku donijelo Plan nabave za 2024. 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 2024. i objaviti ga na zakonom propisan način.

5. ZAKLJUČAK

Ukupno planirani rashodi za 2024. godinu iznose 1.276.600,00 eura, te bi u odnosu na planirani prihod od 1.284.000,00 eura Društvo osiguralo razliku poslovanja (dubit) od 7.400,00 eura.

Financijski cilj poslovanja Upravitelja-Knin d.o.o. tijekom 2024. 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