



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: 01-677/2024/10-22

Knin, 22. listopada 2024. godine

FINANCIJSKI PLAN I PLAN RADA

ZA 2025. GODINU



SADRŽAJ:

1. OPIS DJELATNOSTI	.....	2
2. OSNOVNE SMJERNICE RADA U 2025.GOD.	.....	5
2.1. Rekapitulacija poslovanja od 01.01. – 30.09.2024.	.....	5
2.2. Program rada za 2025. godinu	.....	8
3. FINANCIJSKI PLAN I PRORAČUN	.....	10
3.1. Financijski plan za 2025. godinu	.....	10
3.2. Proračun za 2025. godinu - izvori financiranja	.....	13
3.3. Plan radnih mjestra	.....	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 uredjenja
- * 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 tržište 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.uprvitelj-knin.hr

info@uprvitelj-knin.hr

- * djelatnost servisiranja, ispitivanja, montaže i popravka rashladnih i klima uređaja te ostalih elektro aparata 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
djelatnost zasnivanja i izrade nacrt (projektiranje) zgrada, nadzor nad gradnjom, izrada nacrt-a 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, električne, elektronike, mehanike i industrije, izrada investicijske dokumentacije
- * djelatnost popravka, održavanja i montaže energetskih postrojenja
- * djelatnost svjetrotehničkih 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, 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 mjerena 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



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 mjerjenja

* 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 inžinjerstvo

* 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, 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 2025. GODINI

2.1. Rekapitulacija poslovanja od 01.01. do 30.09.2024. godine

Račun dobiti i gubitka

PRIHODI			
KONTO	01.-09./2023.	01.-09./2024.	Indeks
Poslovni prihodi	828.491	1.087.762	131
Prihodi od zakupa poslovnih prostora, bankova	49.018	55.495	113
Prihodi od naknade upravitelju	26.047	25.309	97
Prihodi od radova	187.252	198.856	106
Prihodi od dimnjačarskih usluga	309	71	23
Prihodi od usluga čišćenja	25.085	31.207	124
Prihodi od usluga iz poslovno tehničke suradnje	1.673	2.742	164
Prihodi od naknada predstavnicima stanara	8.549	13.904	163
Prihod od djelatnosti izgradnje/održavanja JR	95.497	131.335	138
Prihodi ugovora o održavanju NC	435.061	628.843	145
Financijski prihodi	9.443	4.010	43
Prihodi od kamata, naknada od osiguranja, bolovanja	9.443	4.010	43
Ukupno prihodi	837.934	1.091.772	130
RASHODI			
Materijalni troškovi i vanjski troškovi (troškovi usluga)	470.212	506.118	108
Troškovi materijala i sirovina	303.524	212.084	70
Uredski materijal, uniformirana radna odjeća	3.935	4.772	121
Trošak sitnog inventara	3.466	10.111	292
Trošak električne energije, plin, benzin	43.012	43.998	102
Telefonski troškovi, cloud, poštarina	21.479	18.559	86
Zdravstvene usluge pregleda radnika, servisi, graditeljske usluge	81.622	202.042	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

Troškovi registracije, špeditorske i grafičke usluge	5.975	7.211	121
Komunalni troškovi, utrošak vode, odvoz smeća	7.199	7.341	102
Troškovi osoblja	268.091	373.016	139
Neto plaće	180.145	231.672	129
Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	52.526	90.668	173
Doprinosi na plaću	35.420	50.676	143
Amortizacija	165.000	170.000	103
Ostali troškovi poslovanja	27.605	39.264	142
Naknade osoblju (prijevoz, neoporezivi primici,...)	11.193	21.302	190
Naknada predstavnicima stanara	8.549	13.904	163
Reprezentacija	6	-	-
Osiguranja imovine, atesti	5.214	3.117	60
Naknade za bankarske usluge	1.340	941	70
Troškovi stručne literature i seminara	56	-	-
Financijski rashodi	1.247	12.781	1.025
Kamate na kredite, tečajne razlike, zatezne kamate, javnob. i sudski tr.	1.247	12.781	1.025
Ostali poslovni rashodi	1.273	21.250	1.669
Ostali troškovi (darovanje do 2 %, troškovi ranijih r.)	1.273	21.250	1.669
Ukupno rashodi	932.181	1.122.429	120
UKUPNO PRIHODI	837.934	1.091.772	130
UKUPNO RASHODI	932.181	1.122.429	120
DOBIT/GUBITAK	-94.247	-30.657	33

Bilanca

Konto	30.09.2023.	30.09.2024.	Index
a) OBVEZE			
KRATKOROČNE OBVEZE	48.803	248.872	509*
• obveze za poreze, doprinose	37.609	168.181	447
• dobavljači	11.194	80.691	721
DUGOROČNE OBVEZE	1.112.462	1.082.020	97
*Indeks kratkoročnih obveza u porastu je radi knjiženih obveza za plaću koja dospijeva u listopadu 2024. g.			
b) POTRAŽIVANJA			
• potraživanja od kupaca	174.577	99.915	57
• potraživanja za pretporez	52.888	261.109	494
AKTIVA	2.328.894	2.246.811	96
PASIVA	2.328.894	2.246.811	96
BROJ ZAPOSLENIH	29	25	86



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 2025. godinu

U izradi plana poslovanja za 2025. 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 2025. 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 uredaja 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 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 održavajuće zgrade, tako da bi se ista trebala utvrđivati prema godišnjem planu upravljanja zgradom kojeg predlaže upravitelj a kojega prihvataju suvlasnici zgrade većinom suvlasničkih udjela.



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

Novi Zakon od 01.01.2025. donosi značajne promjene: donijeti će uspostavu zajednica suvlasnika i odrediti OIB za istu. Uspostaviti će se Registar Zajednice suvlasnika i registar upravitelja. U njemu su jasno propisane obaveze predstavnika suvlasnika, upravitelja, ali i suvlasnika, kao i sankcije upravitelju, suvlasniku, ali i predstavniku suvlasnika u slučaju nepridržavanja zakonskih odredbi. Propisan je i minimalni iznos pričuve te se uvodi kvalificirana većina (80 posto suvlasnika moći će donositi odluke u ime zgrade). Zgrade će morati donijeti program održavanja i to godišnji ili višegodišnji, a ako se taj program ne doneše, cijena pričuve povećava se peterostruko od minimalnog iznosa.

Slijedom navedenoga, Upravitelj-Knin d.o.o. morati će uskladiti poslovanje, tehnologiju i resurse za provedbu novoga Zakona, s tim da nastavlja s redovitim poslovanjem:

- 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,
- 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 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 predstvincima stanara za veće radove tražiti najpovoljnije izvodače 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 sufincirao ranijih razdoblja.

U 2024. obnovljena je jedna stambena zgrada, a u pripremi je dokumentacija za još 2 višestambene zgrade sa 6 ulaza, odnosno završeni su postupci javne nabave za izvođača radova.

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.



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 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 2024. godini, te plan i projekcije za sljedeću godinu donosimo u Finansijskom planu poslovanja kao sastavnom dijelu ovog dokumenta.

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.

3. FINANSIJSKI PLAN I PRORAČUN

3.1. Finansijski plan za 2025. godinu

Naziv konta	Ostvareno	Procjena	Plan	Index
	30.09.2024.	2024.	2025.	
I	2	3	4	5 (4:3)
PRIHODI	1.091.772	1.388.895	1.555.000	112
Poslovni prihodi	1.087.762	1.383.549	1.545.000	112
Prihodi od zakupa posl. prostora i bankova	55.495	74.000	76.000	103
Prihodi-naknada upravitelju	25.309	33.745	40.000	119
Prihodi od radova	198.856	350.000	450.000	129
Prihodi od dimnjačarskih usluga	71	2.000	5.000	250
Prihodi od usluga čišćenja	31.207	41.610	50.000	120
Prihodi od usluga iz poslovno tehničke suradnje	2.742	3.656	4.000	109
Prihodi od naknada predstavnicima stanara	13.904	18.538	20.000	108
Prihodi od djelatnosti: javna rasvjeta	131.335	160.000	200.000	125
Prihodi od djelatnosti: nerazvrstane ceste	628.843	700.000	700.000	100
Finansijski prihodi	4.010	5.346	10.000	187
Prihodi od kamata, naknada od osiguranja, refundacija bolovanja	4.010	5.346	10.000	187



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: 882390001101079819- HPB d.d.

www.upravitelj-knin.hr

info@upravitelj-knin.hr

RASHODI					
Materijalni troškovi i troškovi usluga	506.118	604.829	646.400	107	
Troškovi materijala za održavanje (javna rasvjeta, ceste, čišćenje i sl.)	212.084	271.700	330.400	122	
Uredski materijal, uniformirana radna odjeća, obuća	4.772	6.360	6.000	94	
Trošak sitnog inventara	10.111	13.480	10.000	74	
Troškovi električne energije, plin, benzin	43.998	56.660	57.000	101	
Telefonski troškovi	18.559	22.740	23.000	101	
Zdrav. pregledi radnika, servisi, graditeljske usluge	202.042	214.491	200.000	93	
Troškovi registracije, špeditorske usluge, grafičke	7.211	9.610	10.000	104	
Komunalni troškovi, utrošak vode, odvoz smeća	7.341	9.788	10.000	102	
Troškovi osoblja	373.016	497.355	580.000	117	
Neto plaće	231.672	308.896	360.000	117	
Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	90.668	120.891	141.000	117	
Troškovi doprinosa na plaću	50.676	67.568	79.000	117	
Amortizacija	170.000	216.600	217.000	100	
Amortizacija	170.000	216.600	217.000	100	
Ostali troškovi poslovanja	39.264	49.143	48.400	98	
Naknade zaposlenima, neoporezivi prim.	21.302	25.000	20.000	80	
Naknade predstavnicima stanara	13.904	18.538	20.000	108	
Troškovi reprezentacije	-	-	-	-	-
Premije osiguranja, atesti	3.117	4.150	6.000	145	
Naknade za bankarske usluge	941	1.255	1.400	116	
Troškovi stručne literature i seminara	-	200	1.000	500	
Financijski rashodi	12.781	15.040	17.000	113	
Kamate na kredite, tečajne razlike, zatezne kte, sudski i javnob. tr.	12.781	15.040	17.000	113	
Ostali poslovni rashodi	21.250	23.000	20.000	87	
Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina	21.250	23.000	20.000	87	



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

UKUPNI PRIHODI	1.091.772	1.388.895	1.555.000	112
UKUPNI RASHODI	1.122.429	1.405.967	1.528.800	109
DOBIT/GUBITAK	-30.657	-17.072	26.200	307

Pojašnjenje Financijskog plana po stavkama:

Projekcija stavaka Financijskog plana temelji se na prihodima i rashodima ostvarenim do mjeseca rujna 2024. 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, s tim da dolazi do blagog povećanja: ukoliko se provede Zakon o upravljanju stambenim zgradama i poveća iznos pričuve, povećava se i naknada upravitelju.

Prihodi od radova odnose na različite građevinske, bojadisarsko-ličilačke radove, pripremne i/ili završne radove u građevinarstvu, izgradnje novih infrastruktura i radovima temeljem prijava na javne pozive i sl.

U 2025. godini planiramo, temeljem prihvaćenih ponuda, dostavljenih narudžbenica ili zahtjeva ostvariti prihod od iznosu od cca 450.000,00 eura. Plan se temelji na procjeni radova, te na planiranom povećanju cijena radova i usluga za 2025. godinu.

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 materijala) i djelatnosti održavanja nerazvrstnih cesta, te građevinskih radova.

Sukladno najavljenom povećanju minimalne plaće od 01.01.2025., rastu i troškovi osoblja, i to za 15,5 %.

Povećanje stavke troškova amortizacije odnosi se na godišnji trošak amortizacije uvećan za planiranu amortizaciju vozila/stroja za održavanje javne ravjete 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

3.2. Proračun za 2024. godinu – izvori financiranja

Godina	2025.	Proračun JLP(S)	Vlastiti prihodi
RASHODI			
Materijalni troškovi i troškovi usluga	646.400	-	646.400
Troškovi materijala za održavanje (javna rasvjeta, ceste, čišćenje i sl.)	330.400	-	330.400
Uredski materijal, uniformirana radna odjeća, obuća	6.000	-	6.000
Trošak sitnog inventara	10.000	-	10.000
Troškovi električne energije, plin, benzin	57.000	-	57.000
Telefonski troškovi	23.000	-	23.000
Zdrav. pregledi radnika, servisi, graditeljske usluge	200.000	-	200.000
Troškovi registracije, špeditorske usluge, grafičke	10.000	-	10.000
Komunalni troškovi, utrošak vode, odvoz smeća	10.000	-	10.000
Troškovi osoblja	580.000	-	580.000
Neto plaće	350.000	-	360.000
Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	138.000	-	141.000
Troškovi doprinosa na plaću	78.000	-	79.000
Ostali troškovi poslovanja	48.400	-	48.400
Naknade zaposlenima, neoporezivi prim.	20.000	-	20.000
Naknade predstavnicima stanara	20.000	-	20.000
Troškovi reprezentacije	-	-	-
Premije osiguranja, atesti	6.000	-	6.000
Naknade za bankarske usluge	1.400	-	1.400
Troškovi stručne literature i seminara	1.000	-	1.000
Kamate na kredite, tečajne razlike, zatezne kte, sudski i javnob. troš.	17.000	-	17.000
Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina	23.000	-	23.000



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

3.3. Plan radnih mesta

Radno mjesto	Broj
Direktor	1
Voditelj odjela za opće, pravne i poslove financija	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	5
Gradevinski radnik I.	5
Gradevinski radnik II.	7



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

3.4. Plan nabave imovine i sredstava (iz Plana nabave, Evidencijski broj: 01-676/2024/10-22)

Stavke nabave	Plan 2025.	Vlastiti prihodi	JPL/S	Ostalo (kredit)
Auto gume	5.000,00	5.000,00	-	-
Auto dijelovi	20.000,00	20.000,00	-	-
Premije osiguranja	12.000,00	12.000,00	-	-
Usluge zaštite na radu	5.000,00	5.000,00	-	-
Materijal za redovno poslovanje (čišćenje zgrada i tržnice, JR)	26.000,00	26.000,00	-	-
Građevinski materijal i materijal za održavanje tržnice	26.450,00	26.450,00	-	-
Ostali materijal i alati	26.450,00	26.450,00	-	-
Standardizirani i specijalizirani alati	20.000,00	20.000,00	-	-
Gorivo za vozila i strojeve	70.000,00	70.000,00	-	-
Radna odjeća i obuća	10.000,00	10.000,00	-	-
Ukapljeni plin za sz	10.000,00	10.000,00	-	-
Rasvjetna oprema	26.450,00	26.450,00	-	-
Drveni stupovi za javnu rasvjetu	10.000,00	10.000,00	-	-
Betonske stope za javnu rasvjetu	10.000,00	10.000,00	-	-
Metalni stupovi za javnu rasvjetu	20.000,00	20.000,00	-	-
Led svjetiljke	20.000,00	20.000,00	-	-



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

Žarulje za javnu rasvjetu	20.000,00	20.000,00	-	-
Boje, lakovi, premazi	26.400,00	26.400,00	-	-
Lož ulje	5.000,00	5.000,00	-	-
Građevinski materijal za ceste	25.000,00	25.000,00	-	-
Armatura za ceste	20.000,00	20.000,00	-	-
Materijal za zimsku službu	20.000,00	20.000,00	-	-
Sol za posipanje	20.000,00	20.000,00	-	-
Asfaltne mješavine	26.400,00	26.400,00	-	-
Kameni materijal i beton	26.400,00	26.400,00	-	-
Frakcija	26.400,00	26.400,00	-	-
Oprema za označavanje cesta	20.000,00	20.000,00	-	-
Prometna oprema: ograde,...	20.000,00	20.000,00	-	-
Usluge revizije finansijskih izvještaja	6.000,00	6.000,00	-	-
Usluge vanjskih kooperanata	15.000,00	15.000,00	-	-
Košnje trave	66.000,00	66.000,00	-	-
Strojni iskopi	26.000,00	26.000,00	-	-
Obrezivanje grmlja i stabala	20.000,00	20.000,00	-	-
Električni kabeli	20.000,00	20.000,00	-	-
Usluge prijevoza materijala	20.000,00	20.000,00	-	-
Radovi na sanaciji makad. cesta	26.500,00	26.500,00	-	-



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

U postavljanju uvjeta nabave i evalvaciji 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 2025. 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.

Društvo je u zadanom roku donijelo Plan nabave za 2025. 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 2025. i objaviti ga na zakonom propisan način.

5. ZAKLJUČAK

Ukupno planirani rashodi za 2025. godinu iznose 1.528.800 eura, te bi u odnosu na planirani prihod od 1.555.000 eura Društvo osiguralo razliku poslovanja (dubit) od 26.200,00 eura.

Svaki poslovni subjekt koji nastoji biti uspješan na tržištu, pa tako i Upravitelj-Knin d.o.o., izrađuje planove poslovanja i finansijske planove. Definirani planovi predstavljaju kvantitativni izraz ciljeva Društva i pretpostavka su za izvršenje poslovnih aktivnosti, te trebaju biti koordinirani od strane uprave i računovodstvenog odjela. Računovodstvo osigurava informacije pretežno o troškovima poslovanja , a onda takve informacije služe za izradu plana poslovanja i finansijskih planova.

Pravovremenim i točnim informacijama smanjuje se nesigurnost u poslovanju i povećavaju šanse za ostvarivanje profita.

Finansijski cilj poslovanja Upravitelja-Knin d.o.o. tijekom 2025. 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