



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

- upravljanje i održavanje zgrada
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

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

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

---

Knin, 11. ožujka 2025. godine

**IZVJEŠĆE O PROVEDBI  
GODIŠNJEG PROGRAMA RADA  
I FINACIJSKOG PLANA  
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

Sukladno stavkama Financijskog plana i plana rada za razdoblje 2022.-2024. godine, Evidencijski broj: 01-917/2021/11-26 od 26.11.2021. godine, te Financijskog plana i plana rada za 2024. godinu, Evidencijski broj: 01-727/2023/10-24 od 24.10.2023. godine, postupalo se u skladu s istim.

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.

Na temelju osnovnih djelatnosti Društva: upravljanje i održavanje zgrada i poslovanje nekretninama, u 2024. godini nastavljene su aktivnosti iz redovnog poslovanja:

- za neiznajmljene poslovne prostore na tržnici tražiti potencijalne zakupce te voditi brigu o naplati potraživanja proizašlih iz korištenja prostora,
- upravljanje zgradama na području grada Knina s kojima imamo potpisan ugovor o upravljanju, te njihovo održavanje, kao i upravljanje i održavanje zgradama u kojima smo imenovani prinudnim upraviteljem,
- sa predstavnicima zgrada na kojima prestaje prinudna uprava (većinsko privatno vlasništvo) sklapati ugovore o djelu i upravljanju,
- zajedno s predstavnicima stanara i suvlasnicima stambenih zgrada donositi godišnje financijske planove i planove upravljanja zgradama (GPU),
- voditi brigu o naplati pričuve, te provoditi ovrhe nad neredovitim platišama, kako za pričuvu, tako i za ostale kupce, te i dalje pružati kvalitetnu uslugu vezanu uz održavanje zgrada za koje imamo stručni kadar (npr. sitni popravci krovova i bojanje stubišta), a u suradnji sa predstavnicima stanara za veće radove tražiti najpovoljnije izvođače radova/usluga,
- nastaviti s postupkom povezivanja KPU i ZK: budući da sam postupak traje i iziskuje veće iznose, pokušat ćemo s predstavnicima i suvlasnicima stambenih zgrada koje nemaju dovoljno sredstava za platiti sam postupak dogovoriti povećanje iznosa pričuve po m<sup>2</sup>, odnosno predložiti im isto.

Nastavno na 2023. godinu u kojoj je energetska obnovljena jedna stambena zgrada s dva ulaza, čemu je prethodila izrada energetske certifikata i troškovnika energetske obnove, gdje je Upravitelj-Knin d.o.o. imao veliku ulogu u smislu prikupljanja svih potrebnih podataka i dokumentacije potrebne za isto., u 2024. godini proveden je postupak javne nabave za izvođenje radova na energetskej obnovi za dvije stambene zgrade (jedna s dva ulaza i jedna s četiri ulaza).

I dalje obavljamo djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta i javne rasvjete na području grada Knina, a sve na temelju ugovora o održavanju istih.

Što se tiče investicija, izdvajamo ulaganje u sanaciju krovništva na objektu tržnice, koje je iznosilo 52.599,43 eura, a sve iz vlastitih sredstava.



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

- upravljanje i održavanje zgrada  
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin  
Tel: 022/663-344 663-322  
OIB: 80011142141  
IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.  
www.upravitelj-knin.hr  
info@upravitelj-knin.hr

**IZVRŠENJE FINACIJSKOG PLANA I PRORAČUNA**

Kto	Naziv konta	Plan	Ostvareno	Index
		<b>2024.</b>	<b>2024.</b>	
1	2	3	4	5 (4:3)
<b>I</b>	<b>PRIHODI</b>	<b>1.284.000</b>	<b>1.767.223</b>	<b>137,63</b>
a)	<b>Poslovni prihodi</b>	<b>1.274.000</b>	<b>1.751.750</b>	<b>137,50</b>
757	Prihodi od zakupa posl. prostora i bankova	66.000	65.326	98,98
7510	Prihodi-naknada upravitelju	35.000	35.335	100,96
	Prihodi od održavanja javne rasvjete (izgradnja nove infrastrukture*)-prebačeno na radove	290.000	160.000	55,17
7510-00	Prihodi upravitelja: dimnjačarski radovi	2.000	3.000	150,00
7510-5	Prihodi od radova	370.000	705.836	190,77
7510-4	Prihodi od naknada predstavnicima stanara	8.700	14.964	112,80
7510-2	Prihodi: usluge iz poslovno teh. sur. , ostale usluge	2.300	3.046	132,43
7510-10	Prihodi od čišćenja	40.000	44.243	110,61
7513	Prihodi od djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta	460.000	720.000	156,52
b)	<b>Financijski prihodi</b>	<b>10.000</b>	<b>15.473</b>	<b>154,73</b>
7720	Prihodi od kamata, naknada osiguranja, refundacija bolovanja HZZO	10.000	15.473	154,73
	<b>RASHODI</b>	<b>1.276.600</b>	<b>1.756.690</b>	<b>137,61</b>
a)	<b>Materijalni troškovi i troškovi usluga</b>	<b>553.600</b>	<b>949.475</b>	<b>171,51</b>
400-1	Uredski materijal, radna odjeća	6.000	5.554	92,57
404	Inventar, alat, autogume i dijelovi,...	4.000	11.165	279,13
405	Nabava materijala za radove, održavanje rasvjete, cesta	400.000	793.164	198,29
406-7	Troškovi energije, gorivo, plin	58.000	52.647	90,77

**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

410	Telefonske usluge i PTT usluge	29.000	8.407	28,99
412	Zdravstveni pregled radnika, registracija, održavanje opreme, koncesije, vanjske usluge	47.000	69.324	147,50
417	Komunalne usluge, voda, odvoz smeća	9.600	9.214	95,98
b)	<b>Troškovi osoblja</b>	<b>468.000</b>	<b>493.324</b>	<b>105,41</b>
420	Neto plaće	297.180	302.786	101,89
421	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	93.600	125.015	133,56
422	Troškovi doprinosa na plaću	77.220	65.523	84,85
c)	<b>Amortizacija</b>	<b>220.000</b>	<b>235.365</b>	<b>106,98</b>
430	Amortizacija	220.000	235.365	106,98
446	Vrijednosno usklađenje zaliha	-	-	-
d)	<b>Ostali troškovi poslovanja</b>	<b>35.000</b>	<b>78.526</b>	<b>224,36</b>
460	Naknade zaposlenima, neoporezivi prim.	13.000	15.380	118,31
463	Troškovi reprezentacije	100	-	-
413	Premije osiguranja, atesti	7.000	9.215	131,64
465/6	Tr.i članarina i naknada, str. lit., seminara	2.400	1.531	63,79
470	Trošak kamata, ovrha, sudski troškovi,	1.500	17.433	1.162,20
476	Troškovi honorara (predstavnici stanara)	9.000	14.964	166,27
486	Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, trošak ranijih godina, verzije p., ostali troškovi	2.000	20.003	1.000,15
	<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>1.284.000</b>	<b>1.767.223</b>	<b>137,63</b>
	<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>1.276.600</b>	<b>1.756.690</b>	<b>137,61</b>
	<b>DOBIT/GUBITAK</b>	<b>7.400</b>	<b>10.533</b>	<b>142,34</b>





## UPRAVITELJ-KNIN d.o.o.

- upravljanje i održavanje zgrada  
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin  
Tel: 022/663-344 663-322  
OIB: 80011142141  
IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.  
www.upravitelj-knin.hr  
info@upravitelj-knin.hr

### Pojašnjenje po stavkama:

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

Dimnjačarski radovi/usluge definirani su koncesijom o obavljanju dimnjačarskih radova, a projekcija i plan su navedeni temeljem ostvarenih prihoda. Kako od 2022. nismo koncesionari za dimnjačarske usluge na području grada Knina, održavamo i čistimo dimnjake na drugim lokacijama.

Indeks ostvarenih prihoda prihoda od održavanja i izgradnje nove infrastrukture javne rasvjete u odnosu na planirani iznosi 55,17, a isti je u smanjenju radi knjiženja prihoda na izvršene radove koji nisu obuhvaćeni ugovorom o održavanju.

Bilježi se povećanje indeksa prihoda od radova koje smo ostvarili kroz 2024. godinu. Radi se o tome da su prihodi od radova nepredvidivi, odnosno ne znamo kako će se tržište ponašati. Naime, radimo na osposobljavanju stručnoga kadra i poboljšanju kvalitete opreme, s kojima možemo konkurirati na tržištu i prijavljivati se na natječaje s boljim referencama.

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

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

Bitnija stavka izvješća svakako su prihodi od djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta, gdje se, temeljem proširenja poslovanja, planiralo i ostvarilo povećanje indeksa prihoda. Pored redovitog održavanja nerazvrstanih cesta na području grada Knina, uspješno smo se prijavljivali na natječaje za izgradnju i/ili rekonstrukciju cesta/dionica, što je rezultiralo i većim prihodima. Samim tim, povećao se i trošak nabave materijala, plaća, kao i pratećih troškova (alata, dijelova, ...).

Kako pratimo i primjenjujemo zakonske odredbe o minimalnoj plaći u Republici Hrvatskoj, tako se i bilježi povećanje Indeks troškova plaća.

Povećanje stavke troškova amortizacije odnosi se na godišnji trošak amortizacije uvećan za planiranu amortizaciju vozila i strojeva: kamioni, dizalice i bager, te vozila, opremu i alate nabavljene iz dugoročnog kredita, a za obavljanje djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta.

Vezano uz stavku troška kamata, ovrha, sudskih troškova i sl., bilježi se rast indeksa radi knjiženja kamata na dugoročni kredit.

Također, stavka troškova donacija, troškova ranijih godina,.. je u porastu radi knjiženja troškova prethodnih razdoblja, odnosno naknadnog zaprimanja fakture za usluge prijevoza, te rada stroja iz prethodne 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

**Proračun za razdoblje 01.01.2024.-31.12.2024. godine – izvori financiranja**

Konto		2024. Planirano	2024. Ostvareno	Proračun JLP/S	Vlastiti prihodi
	<b>RASHODI</b>				
a)	<b>Materijalni troškovi i troškovi usluga</b>	<b>553.600</b>	<b>949.475</b>	-	<b>949.475</b>
400-1	Uredski materijal, radna odjeća	6.000	5.554	-	5.554
404	Inventar, alat, autogume i dijelovi	4.000	11.165	-	11.165
405	Materijal za radove i održavanje	400.000	793.164	-	793.164
406-7	Troškovi energije, gorivo, plin	58.000	52.647	-	52.647
410	Telefonske usluge i PTT usluge	29.000	8.407	-	8.407
412	Zdravstveni pregled radnika, registracija, održavanje opreme, koncesije	47.000	69.324	-	69.324
417	Komunalne usluge, voda, odvoz smeća	9.600	9.214	-	9.214
b)	<b>Troškovi osoblja</b>	<b>468.000</b>	<b>493.324</b>	-	<b>493.324</b>
420	Neto plaće	297.180	302.786	-	302.786
421	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	93.600	125.015	-	125.015
422	Troškovi doprinosa na plaću	77.220	65.523	-	65.523
c)	<b>Amortizacija + otpis</b>	<b>220.000</b>	<b>235.365</b>	-	<b>235.365</b>
430	Amortizacija	220.000	235.365	-	235.365
446	Vrijednosno usklađenje zaliha	-	-	-	-
d)	<b>Ostali troškovi poslovanja</b>	<b>35.000</b>	<b>78.526</b>	-	<b>78.526</b>
460	Naknade zaposlenima, neoporezivi primici	13.000	15.380	-	15.380
463	Troškovi reprezentacije	100	-	-	-
413	Premije osiguranja, atesti	7.000	9.215	-	9.215
465/6	Troškovi članarina i naknada	2.400	1.531	-	1.531



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

- upravljanje i održavanje zgrada
- upravljanje tržnicama na malo

Vukovarska 2, 22300 Knin

Tel: 022/663-344 663-322

OIB: 80011142141

IBAN: 8823900011101079819- HPB d.d.

www.upravitelj-knin.hr

info@upravitelj-knin.hr

470	Troškovi ovrha i sudski troškovi	1.500	17.433	-	17.433
476	Troškovi honorara (predstavnicima stanara)	9.000	14.964	-	14.964
486	Donacije: darovanje do 2 % ukupnih prihoda, tr. ranijih godina, verzije programa, ostalo	2.000	20.003	-	20.003

**Radna mjesta**

Radno mjesto	Planirano	Ostvareno
Direktor	1	1
Voditelj odjela za opće, pravne i poslove financija	1	1
Pomoćnik voditelja za pravne poslove	1	1
Stručni suradnik-knjigovođa	1	-
Voditelj odjela za održavanje	1	1
Koordinator poslova izgradnje i održavanja	2	2
Upravitelj tržnice	1	1
Skладиštar i alatničar	1	1
Radnik I. na održavanju zgrada, tržnica i opreme	5	1
Radnik II. na održavanju zgrada, tržnica i opreme	5	1
Radnik na poslovima održavanja zgrada,..dimnjačar	1	1
Čistačica I.	2	1
Čistačica II.	7	4
Voditelj odjela za održavanje NC i JR	1	1
Poslovođa na poslovima javne rasvjete	1	-
Vozač	2	-
Elektroinstalater i elektromonter	1	1
Radnik na održavanju javne rasvjete	2	-
Rukovatelj radnim strojevima	4	2

**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

Građevinski radnik I.	5	3
Građevinski radnik II.	5	4
<b>Ukupno</b>	<b>49</b>	<b>27</b>

**Plan nabave materijala, sirovina i zaliha (prema Planu nabave za 2024., evidencijski broj: 1-723/2023/10-24**

Predmet nabave	Plan 2024.	Ostvareno 2024.	Vlastiti prihodi
Nabava uredskog materijala	3.500	2.505	2.505
Nabava tonera	1.200	1.081	1.081
Nabava guma i auto dijelova	22.000	208	208
Premije osiguranja	9.000	8.715	8.715
Usluge zaštite na radu, pregledi radnika	1.500	499	499
Ostali materijal za potrebe redovnog poslovanja- čišćenje zgrada i tržnica, javna rasvjeta	26.000	12.912	12.912
Nabava građevinskog materijala	26.450	4.927	4.927
Ostali materijal i alati	26.450	25.000	25.000
Razni standardni i specijalizirani alat-tehnička služba, održ. zgrada i tržnica	20.000	15.000	15.000
Nabava goriva za vozila i strojeve	105.000	35.823	35.823
Radna odjeća i obuća	10.000	126	126



**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

Nabava ukapljenog plina	19.000	1.689	1.689
Nabava materijala za djelatnost održavanja javne rasvjete (rasvjetna oprema)	26.450	26.419	26.419
Drveni stupovi za javnu rasvjetu	13.000	12.950	12.950
Betonske stope	13.000	5.450	5.450
Metalni stupovi za javnu rasvjetu	26.400	2.537	2.537
Led svjetiljke	26.400	8.415	8.415
Žarulje za javnu rasvjetu	20.000	16.300	16.300
Boje, lakovi, premazi za održavanje	26.400	4.861	4.861
Lož ulje	5.000	2.296	2.296
Građevinski materijal za ceste: obloženi materijal, materijal za popravljavanje i održavanje	25.000	24.592	24.592
Armatura za ceste	19.908	5.451	5.451
Materijali za zimsku službu na cestama	20.000	-	-
Sol za posipanje	20.000	2.640	2.640
Asfaltne mješavine	26.400	25.000	25.000
Kameni materijal i beton: drobljenac, beton	26.400	25.000	25.000
Frakcija: šljunak, pijesak, drobljeni kamen i agregati	26.400	17.990	17.990
Oprema za označavanje cesta: prometni znakovi, nosači, oprema	20.000	7.478	7.478

**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

Prometna oprema: odbojne ograde, materijali za označavanje	20.000	-	-
Usluge revizije financijskih izvještaja	6.000	3.000	3.000
Usluge vanjskih kooperanata- ostali završni građevinski radovi (ličilački radovi)	10.000	9.870	9.870
Košnja trave uz nerazvrstane ceste	66.000	64.997	64.997
Strojni iskop-redovito održavanje	26.000	19.128	19.128
Obrezivanje grmlja i stabala-redovito održavanje	20.000	17.355	17.355
Električni kabeli JR-redovito održavanje	20.000	1.846	1.846
Usluge prijevoza materijala-redovito održavanje	20.000	18.095	18.095
Radovi na sanaciji makadamskih cesta-redovito održavanje	26.500	25.525	25.525
Asfalt AC 11 za održavanje ulica Hercegovački put,...	26.500	9.913	9.913
Najam kamiona za NC	26.540	13.349	13.349
Asfalt AC 16 – MT Vedro Polje	20.000	9.874	9.874
AB 11 asfaltne mješavine-MT Rusići	26.000	9.965	9.965
Radovi na održavanju NC, iskopi-MT Šipova pruga,...	26.500	22.726	22.726
Usluge održavanja NC-obrezivanje grmlja i stabala-MT Surdup,...	26.500	19.554	19.554
Strojni iskop – MT Komalić	39.500	38.610	38.610
Usluge prijevoza otpada	20.000	11.697	11.697



**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

Usluge prijevoza asfalta-MT Plavno, Strmica	20.000	12.206	12.206
Vrata, prozori-MT Biskupija	5.000	3.017	3.017
Frezanje asfaltnog kolnika- MT Vedro Polje	10.000	6.359	6.359
Radovi na sanaciji makadamskih cesta-MT Podinarje	20.000	19.881	19.881
Sakupljanje/zbrinjavanje azbestno-cementnog otpada	14.000	12.040	12.040
Usluge rezanja željeza	15.000	12.000	12.000

**PRATEĆE AKTIVNOSTI U POSLOVANJU DRUŠTVA****Financije i računovodstvo**

Pratile su se i ažurno provodile sve zakonske mjere upravljanja financijama, uz računovodstveno praćenje.

Na temelju financijskih pokazatelja i godišnjeg finacijskog izvješća za 2023.godinu, Upravitelj-Knin d.o.o. postao je obveznik revizije financijskih izvještaja za 2024. godinu. Slijedom navedenoga, angažirali smo revizorsku tvrtku koja će obaviti usluge revizije navedenih izvještaja.

U skladu s odredbama Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola, uz maksimalnu ažurnost, obavljene su sve radnje, donesene sve odluke i izvješća propisane istim.

**Upravljanje ljudskim resursima**

Radilo se na edukacijama, usavršavanjima i dodatnom obrazovanju zaposlenika, jačanju kompetencija, zadržavanju kvalitetnog kadra te osiguravanju prijenosa znanja unutar Društva.



**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

---

## Javna nabava

Primjenjivala su se sva načela javne nabave, te Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave, kojim se utvrđuju pravila i uvjeti u planiranju, pripremi, provedbi i ugovaranju nabava roba, radova i usluga.

Društvo je u zadanom roku donijelo Plan nabave sa svim propisanim podacima, nastojeći da se u suradnji s drugim ustrojstvenim jedinicama Društva obuhvate financijski održivi i uspješni projekti. Osim toga, vodio se i redovno ažurirao Registar ugovora nabave, koji je objavljen u roku, na zakonom propisan način.

Direktor:  
Josip Kaić

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

2