

GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

Točka 3.

*Razmatranje i prihvaćanje
Izvešća o radu i financijskog izvješća trgovačkog
društva „Plzet“ d.o.o. Buzet za 2013. godinu.*

*Izjaviteljica:
Vedrana Gregorović, direktorica „Plzet“ d.o.o.*



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET**

Gradonačelnik

KLASA: 371-01/14-01/7

URBROJ: 2106/01-03-14-2

Buzet, 30. travnja 2014.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA BUZETA**

**PREDMET: Izvješće o radu i financijsko izvješće tvrtke „Plizet“ d.o.o. Buzet za
2013. godinu
- dostavlja se**

Na temelju odredbe članka 33. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 3/13. - pročišćeni tekst), prihvaćaju se izvješće o radu i financijsko izvješće tvrtke „Plizet“ d.o.o. Buzet za 2013. godinu. Predmetno izvješće dostavlja se Gradskom vijeću na razmatranje i prihvatanje.

Za obrazloženje izvješća o radu i financijskog izvješća tvrtke „Plizet“ d.o.o. Buzet za 2013. godinu te za davanje odgovora na sjednici Gradskog vijeća zadužuje se Vedrana Gregorović.



Na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 3/13. - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Buzeta je na sjednici održanoj _____ 2014. godine donijelo

ZAKLJUČAK
o prihvatanju izvješća o radu i financijskog izvješća
tvrtke „Plzet“ d.o.o. Buzet za 2013. godinu

1.

Prihvataju se izvješće o radu i financijsko izvješće tvrtke „Plzet“ d.o.o. Buzet za 2013. godinu.

Izvješća iz stavka 1. ove točke prilog su ovom Zaključku.

2.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA: 021-05/14-01/
URBROJ: 2106/01-01-14-1
Buzet, _____ 2014.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK
Damir Sirotić



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom

Klasa: 371-01/14-01/07
Urbroj: 2106/01-04-14-3
Buzet, 30. travanj 2014.

GRADONAČELNIK GRADA BUZETA

- o v d j e -

Predmet: Godišnji i financijski izvještaj za poslovnu 2013. godinu TD Plzet d.o.o. - dostavlja se.

U privitku Vam dostavljamo Prijedlog godišnjeg i financijskog izvještaj za poslovnu 2013. godinu TD Plzet d.o.o, te molimo da istu razmotrite te prosljedite Gradskom vijeću Grada Buzeta na razmatranje i donošenje.

S poštovanjem.



Pročelnik:
Anca Milković Grbac d.i.a.

Privitak:

- kao u tekstu
- prijedlog zaključka.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Gradonačelnik

Klasa:
Urbroj:
Buzet,

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("NN br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 60/03, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09 i 150/11), članka 33. Statuta Grada Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta" br. 4/09.), Gradonačelnik Grada Buzeta na prijedlog Upravnog odjela za gospodarenje prostorom, Klasa: 371-01/14-01/07, Urbroj: 2106/01-04-14-3, od 30. travnja 2014. , donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se godišnji i financijski izvještaj za poslovnu 2013. Godinu TD Plzet d.o.o te se dostavlja gradskom vijeću na razmatranje i donošenje u predloženom tekstu.
2. Na sjednici Gradskog vijeća sva potrebna tumačenja dati će Vedrana Gregorović direktorica Plzet d.o.o. Buzet.

Gradonačelnik:

Siniša Žulić

Privitak:

- Prijedlog Izvješća.

PLZET d.o.o. Buzet

II. Istarske brigade 13/1

52420 BUZET

T: 052 694 038; F:052 694 039

E: plzet@ri.t-com.hr

OIB:16882121210

PRIJELAZNO		29. 4. 2014.	
KLASIFIKACIJSKA OZNAKA	OPRE. JED.		
371-01/14-01/07	04/01		
URUĐBENI BROJ	PROLOG	WILL	
2106/01-19-14-1	5.7		

Ur.br:2106/01-19-14-21
Buzet, 28.04.2014.

GRAD BUZET
II. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
UPRAVNI ODJEL ZA
GOSPODARENJE PROSTOROM
Pročelnica Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh.

Predmet: **Godišnji izvještaj i financijski izvještaj za poslovnu 2013. godinu**

U prilogu dostavljamo godišnji i financijski izvještaj za poslovnu 2013. godinu.

Sastavni dio dokumentacije jesu i Odluke skupštine trgovačkog društva:

- odluka o prihvaćanju izvještaja o radu TD Plzet d.o.o. za 2013. godinu
- odluka o uporabi dobiti TD Plzet d.o.o. za 2013. godinu
- razrješnica članu uprave TD Plzet d.o.o. za 2013. godinu

Molimo razmatranje izvještaja i upućivanje u daljnju proceduru.

za Plzet doo
Vedrana Gregorović, direktorica

Gregorović
PLZET
d.o.o. BUZET

Na temelju Zakona o trgovačkim društvima čl. 428. st. 3. (NN br.111/93 do 68/13.) i članka 20. st. 3. Zakona o računovodstvu (NN 109/07. i 54/13.), uprava trgovačkog društva PLZET d.o.o. Buzet, II Istarske brigade 13/1, donijela je dana 28.travnja, 2014. godine

ODLUKU
o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
za 2013. godinu

Točka 1.

Uprava Društva, sukladno važećim propisima sastavila je za 2013. godinu ova godišnja financijska izvješća:

1. bilancu
2. račun dobitka i gubitka
3. bilješke uz financijska izvješća

Točka 2.

Utvrđuje se račun dobitka i gubitka za 2013. godinu, u kojem je iskazana svota dobitka poslje oporezivanja u svoti od 2.239,65 kn.

Bilanca na dan 31.prosinca, 2013. godine iskazuje zbroj aktive, odnosno pasive u svoti od 5.671,677,23 kn

Uprava Društva
Vedrana Gregorović



PLZET
d.o.o. BUZET

SKUPŠTINA TD PLZET d.o.o. Buzet
II. Istarske brigade 13/1

Buzet, 28.04.2014.godine

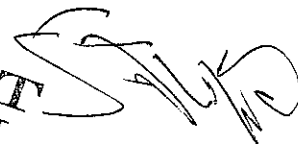
Temeljem članka 12. st.1. Izjave o osivanju TD Plzet d.o.o. Buzet i članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93-137/09), Skupština TD Plzet d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, na sjednici održanoj 28. travnja, 2014. godine donosi

ODLUKU O PRIHVAĆANJU IZVJEŠĆA O RADU
TD PLZET d.o.o. BUZET
ZA 2013. GODINU

1. Prihvaća se izvješće o radu TD Plzet d.o.o. Buzet za 2013. godinu.
2. Izvješće o radu iz točke 1. ove Odluke upućuje se Gradskom vijeću Grada Buzeta na razmatranje i prihvaćanje.
3. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednik Skupštine
Gradonačelnik Grada Buzeta
Siniša Žulic

PLZET
d.o.o. BUZET



Na temelju članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93, 68/13), članka 20. st.3. Zakona o računovodstvu (NN 109/07, 54/13) i čl. 12. Izjave o osnivanju, Skupština TD Plzet d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, donjela je dana 28.04.2014.

ODLUKU
O UPORABI DOBITKA ZA 2013. GODINU

Skupština društva, temeljem usvojenih financijskih izvještaja, dobit nakon oporezivanja za 2013. godinu u iznosu 2.239,65 kn raspoređuje u zadržanu dobit.

Broj: 2100/09-19-14-23

U Buzetu, 28.04.2014. godine

Predsjednik Skupštine TD Plzet d.o.o. Buzet
Gradonačelnik Grada Buzeta
Siniša Žulić

PLZET
d.o.o. BUZET



Na temelju članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93-137/09), članka 20. st.3. Zakona o računovodstvu (NN 109/07) i čl. 12. Izjave o osnivanju, Skupština TD Plzet d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, donjela je dana 28.04.2014.

RAZRJEŠNICU ČLANU UPRAVE

Skupština društva je na Skupštini koja je održana 28.04.2014. godine donjela razrješnicu članu uprave – direktorici Vedrani Gregorović za poslovnu 2013.godinu.

Broj: 2106 | 01 -19-14-24
U Buzetu, 28.04.2014. godine

Predsjednik Skupštine TD Plzet d.o.o. Buzet
Gradonačelnik Grada Buzeta
Siniša Žulić

PLZET
d.o.o. BUZET



P L Z E T d.o.o. B U Z E T
II istarske brigade 13/1
Buzet

IZVJEŠĆE O RADU
ZA 2013. GODINU

Buzet, travanj, 2014. g

OPĆI PODACI

Naziv: PLZET društvo s ograničenom odgovornošću za izgradnju, trgovinu i upravljanje
nekretninama

Adresa: II. Istarske brigade 13/1, Buzet

OIB: 16882121210

Tel: 694 038

Fax: 694 039

E-mail: plzet@ri.t-com.hr

Članovi društva-osnivači: 100% Grad Buzet

Temeljni kapital: 20.000,00 kuna

Predmet poslovanja – glavne djelatnosti :

- građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem,
- upravljanje zgradama i vršenje djelatnosti upravljanja,
- geodetski poslovi,
- konzalting poslovi,
- poslovanje nekretninama

Opći akti :

- Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću iz 1995. godine i dopuna iz 2007.godine
- Pravilnik o radu trgovačkog društva Plzet donesen 2007. godine

Sve akte trgovačkog društva Plzet temeljem društvenog ugovora potvrđuje Skupština društva-gradonačelnik i Gradsko vijeće Grada Buzeta.

Trgovačko društvo PLZET d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, Buzet, osnovano je Odlukom Skupštine općine Buzet i Ugovorom o osnivanju zaključenim 8. lipnja 1995. godine.

IZVJEŠĆE O RADU ZA 2013. GODINU

Trgovačko društvo PLZET d.o.o. BUZET, izvršilo je planom predviđene glavne zadaće:

1. Povećanje broja zgrada pod upravljanjem
2. Početna faza u procesu energetske obnove višestambenih zgrada
3. Ishođenje potvrde glavnog projekta za dogradnju Doma za starije i nemoćne Buzet

Financijsko poslovanje trgovačkog društva je u 2013. godini bilo stabilno uz ostvarenu dobit nakon oporezivanja u iznosu 2.239,65kn. Dobit 2013. godine raspoređena je u zadržanu dobit.

Osim prihoda od osnovnih djelatnosti – upravljanje zgradama i prihoda od najma Doma za starije i nemoćne, trgovačko društvo je ostvarilo i prihod od izrade strateškog dokumenta SEAP (Sustainable Energy Action Plan) za potrebe Grada Buzeta. Rashodi u 2013.godini bili su u skladu s planiranim.

U 2013. godini trgovačko društvo Plzet imalo je promjenu u Upravi društva. U listopadu 2013. godine ispunjeni su svi uvjeti za redovnu mirovinu direktora Jurjević Željka, člana uprave TD Plzet. Vršiteljem dužnosti direktora, a kasnije i direktoricom društva imenovana je Vedrana Gregorović.

Za 2014. godinu planirano je zapošljavanje vježbenika volontera ekonomske struke kroz mjeru HZZ Stručno osposobljavanje za rad bez zasnivanja radnog odnosa.

Od ostalih aktivnosti u 2013. godini, valja spomenuti sudjelovanje TD Plzet u pripremi i provedbi projekta „Poticanje korištenja obnovljivih izvora energije u kućanstvima u Gradu Buzetu“. Plzet je aktivno sudjelovao u pripremi projekta za prijavu na natječaj Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti, a po objavi rezultata i ostvarenju sufinanciranja i u samoj realizaciji projekta. Kroz projekt je uz sufinanciranje FZOEU i Grada Buzeta sufinancirana nabavka sustava OIE za 30 kućanstava na području grada Buzeta.

Sustavi koje su kućanstva ugrađivala u sklopu projekta su:

- solarni kolektorski sustav za pripremu potrošne tople vode i grijanja,
- fotonaponski sustav za proizvodnju električne energije,
- geotermalne dizalice topline za pripremu potrošne tople vode, grijanje i hlađenje i
- sustavi za korištenje biomase

TD Plzet je također sudjelovao u pripremi za prijavu na natječaj za projekt „Alterenergy“ koji za cilj ima promicanje energetske održivosti s naglaskom na male zajednice Jadrana, kroz integrirano i održivo upravljanje energetske resursima i proizvodnju obnovljive energije. U rujnu 2013. potpisan je sporazum o suradnji Istarske županije s gradovima Buzetom i Novigradom koji su ostvarili pravo na sudjelovanje u navedenom projektu te postali zajednice u kojima će se provoditi aktivnosti projekta.

Planirane aktivnosti projekta su:

- edukacije za stanovništvo i poduzetnike o OIE
- izrada studije energetske procjene
- izrada pokaznih modela energetske učinkovitosti i obnovljivih izvora energije

Planirane aktivnosti će se provoditi kroz 2014. godinu.

Upravljanje zgradama

Upravljanje višestambenim zgradama propisano je slijedećim propisima:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Uredba o održavanju zgrada

Svaka višestambena zgrada mora imati upravitelja te se potpisuje:

- Međuvlasnički ugovor sa popisom suvlasnika i površinom njihovih posebnih dijelova
- Ugovor o upravljanju zgradom

Suvlasnici zgrade izabiru svoga predstavnika koji potpisuje ugovore u njihovo ime i zajedno s upraviteljem radi na što boljem funkcioniranju zgrade. Uz naprijed navedene ugovore za svaku zgradu izrađuje se Popis zajedničkih dijelova zgrade.

U slučaju odbijanja upravljanja zgradom imenuje se prinudni upravitelj na rok od godinu dana s istim ovlastima kao kad je redovno ugovarano upravljanje. Nakon isteka roka od godine dana ukoliko suvlasnici ne odaberu upravitelja, prinudno upravljanje prelazi u trajno.

Dužnosti upravitelja zgrade su :

- prikupljati sredstva zajedničke pričuve na poseban žiro-račun za svaku pojedinu zgradu, neplatišama slati opomene i prisilno naplatiti,
- voditi računa o zajedničkim dijelovima zgrade u funkcionalnom smislu
- osigurati zajedničke dijelove zgrade radi naknade moguće štete na njima uslijed vremenskih nepogoda, kvara na zajedničkim instalacijama, loma stakla, kvara kod suvlasnika koji prouzroči štetu na zajedničkom dijelu ili posebnom dijelu drugog suvlasnika,
- ugovoriti deratizaciju zajedničkih dijelova zgrade sukladno propisima,
- ugovoriti čišćenje dimnjaka s ovlaštenom tvrtkom,
- ugovoriti kontrolu vatrogasnih aparata u skladu s propisima,
- izraditi kućni red za svaku zgradu,
- jednom godišnje podnijeti suvlasnicima pisano financijsko izvješće zgrade,
- zajedno s predstavnikom zgrade, kojeg su odabrali suvlasnici, sačiniti plan rada za naredno razdoblje u zavisnosti od prikupljene pričuve.

U 2013. godini nastavljeno je ugovaranje upravljanja sa suvlasnicima višestambenih zgrada. Upravljanje kod TD Plzet ugovorili su suvlasnici još 7 stambenih zgrada. Zaključno s krajem 2013. godine na upravljanju je bilo ukupno 64 ulaza (43 objekta) ukupne površine 28.553,81 m².

Od zgrada koje su sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima obvezne imati ugovoreno upravljanje, a to još nisu učinile, na području grada Buzeta preostale su tek četiri zgrade i to na području Starog grada. Upravljanje za te objekte planira se ugovoriti kroz 2014. godinu.

Popis aktivnih zgrada nalazi se u sljedećoj tablici:

POPIS AKTIVNIH ZGRADA S PRIPADAJUĆIM POVRŠINAMA BROJEM ULAZA I PROSTORA					
Sifra	Ulica	KBR	Ulaza	Prostora	Površina
1	NASELJE VERONA	6	1	5	424,12
2	NASELJE GORIČICA	4	1	4	188,80
3	AUGUSTINA VIVODE	2/1	1	7	430,43
4	SPORTSKA ULICA	2/2	1	8	534,52
5	SPORTSKA ULICA	1/1	1	7	424,50
6	NASELJE GORIČICA	47/1	1	6	311,82
7	SVETI IVAN	14	1	4	211,72
8	SPORTSKA ULICA	1/2	1	8	508,54
9	NASELJE GORIČICA	47/2	1	6	311,82
10	NASELJE GORIČICA	49/1	1	6	311,82
11	NASELJE GORIČICA	49/2	1	6	311,82
12	ROČ	51	1	9	439,52
13	JOAKIMA RAKOVCA	1	1	3	199,19
14	II. ISTARKE BRIGADE	3/2	1	7	437,35
15	SPORTSKA ULICA	1/3	1	8	481,33
16	SPORTSKA ULICA	6/2	1	10	720,09
17	II. ISTARKE BRIGADE	12	1	7	532,42
18	II. ISTARKE BRIGADE	15	1	8	417,66
19	II. ISTARKE BRIGADE	23	1	8	389,92
20	TRG FONTANA	7	1	15	946,19
21	SJEVERNA ULICA	3/1	1	5	409,10
22	TRG FONTANA	2	1	25	1.860,18
23	SPORTSKA ULICA	3	1	8	519,22
24	SPORTSKA ULICA	3/1	1	6	464,24
25	SPORTSKA ULICA	2/1	1	10	564,50
26	AUGUSTINA VIVODE	2	1	8	584,36
27	SJEVERNA ULICA	4/1	1	6	363,97
28	SPORTSKA ULICA	6/4	1	13	531,97
29	II. ISTARKE BRIGADE	21	1	8	418,96
30	II. ISTARKE BRIGADE	23/1	1	8	389,92
31	SPORTSKA ULICA	6	1	10	445,75
32	SPORTSKA ULICA	6/1	1	10	619,07
33	SPORTSKA ULICA	4/2	1	9	552,23
34	SPORTSKA ULICA	4/1	1	9	490,59
35	SPORTSKA ULICA	2	1	9	648,51
36	SJEVERNA ULICA	6, 6/1, 6/2	1	6	373,37
37	SJEVERNA ULICA	6/3, 6/4	1	6	378,31
38	II. ISTARKE BRIGADE	4, 4/1, 4/2	1	7	449,30
39	SPORTSKA ULICA	6/3	1	9	549,29
40	NASELJE GORIČICA	6	1	5	401,00
41	TRG FONTANA	3, 3/1, 3/2,	1	11	858,40
42	TRG FONTANA	4, 4/1, 4/2,	1	10	911,64
43	RIJEČKA ULICA	26	1	4	229,90
44	FRANA FLEGA	5	1	6	339,66
45	LIVADE	9	1	9	539,07
46	II. ISTARKE BRIGADE	17	1	8	417,01
47	SJEVERNA ULICA	4/2	1	6	363,97
48	SJEVERNA ULICA	2/1	1	6	340,26
49	SJEVERNA ULICA	2/2	1	7	406,94
50	SPORTSKA ULICA	4	1	8	479,80
51	II. ISTARKE BRIGADE	23/2	1	8	389,92
52	II. ISTARKE BRIGADE	5	1	10	441,32
53	NASELJE GORIČICA	10, 11, 12	1	5	296,89

Šifra	Ulica	KBR	Ulaza	Prostora	Površina
54	AUGUSTINA VIVODE	2/2	1	7	430,43
55	MATKA TRINAJSTIĆA	1	1	9	384,97
56	MATKA TRINAJSTIĆA	3	1	7	384,68
57	PINO BUDIČIN	6	1	6	272,64
58	SJEVERNA ULICA	3,3/2	1	4	284,97
59	STANICA ROČ	1	1	3	245,00
60	TRG J.FABIJANČIĆA	3	1	4	228,45
61	JOAKIMA RAKOVCA	19	1	3	124,43
62	PETRA FLEGA	5	1	4	302,89
63	9. SEPTEMBRA	3/1	1	3	122,00
64	M.TRINAJSTIĆA	4	1	4	200,22
SVEUKUPNO (ulaza-prostora-m²):			64	472	28.553,81

Većina zgrada koja su preuzete na upravljanje, su u dosta lošem građevnom stanju (krovovi, oluci, vanjska stolarija, odvodi). Činjenica je da se radi o objektima koji su građeni 70-ih i 80-ih godina te da su zbog starosti pojedini elementi zgrade dotrajali. Zgrade naprosto vaze za obnovom, te je nužna što hitnija sanacija istih.

Ni vremenske prilike nisu išle na ruku lošem stanju zgrada, pa su tako nakon olujnog nevremena u studenom 2013.godine nastala značajna oštećenja na većini zgrada pod upravljanjem.

Zabilježene su štete na ukupno 40 objekta. Najviše šteta evidentirano je na krovovima višestambenih zgrada, dimnjacima, zatim na limariji te staklenim površinama. Na krovovima su pretežito radilo oštećenjima u vidu zamaknutih crijeva, lomova crijeva, urušenih dimnjaka i antenskih sustava, oštećenih krovnih prozora i gromobranskih sustava. Na nekoliko objekata uništeni su dijelovi limarije – pretežito oluka, a u nekoliko slučajeva i oštećenja većih površina prekrivenih limenim pokrovom. Oštećena je i veća površina ostakljenih stijena na stubištima višestambenih zgrada. Ukupna šteta nastala na zgradama prelazila je 100.000,00 kuna. Štete su pravovremeno sanirane, a troškovi popravaka pokriveni u prosjeku 75% kroz police osiguranja, odnosno kroz refundacije za naknadu šteta.

Početa faza u procesu energetske obnove višestambenih zgrada

Uloženi napor upravitelja, ali i svlasnika u cilju pokretanja obnove zgrada, rezultirao je pozitivnim naznakama da bi do konkretnih većih zahvata na zgradama moglo doći u skoro vrijeme. Naime, tijekom cijele godine upravitelj komunicira sa suvlasnicima i prenosi im informacije o važnosti obnove zgrada. Obnova zgrada važna je kako zbog rastućih troškova učestalih popravaka, ali i energenata za grijanje i hlađenje zgrade, tako i zbog ugodnijeg i kvalitetnijeg života suvlasnika.

Zbog detaljnijeg informiranja suvlasnika, u suradnji s tvrtkom Mack doo iz Rijeke, u ožujku je održana prezentacija za suvlasnike na temu „Energetska učinkovitost u zgradarstvu“. Cilj predavanja bio je informirati suvlasnike o tome kako se i koliko troši energija u višestambenim zgradama te kako se optimalno može smanjiti potrošnja energije te povećati energetska učinkovitost zgrade.

U sklopu predavanja suvlasnicima su približene teme kao što su:

- mjere povećanja energetske učinkovitosti u zgradarstvu
- koristi energetske učinkovitosti u zgradarstvu
- sufinanciranje projekata energetske učinkovitosti u zgradarstvu
- aktualni natječaji

Predavanju je prisustvovala većina predstavnika stanara iz zgrada pod upravljanjem TD Plizet koji su izrazili zadovoljstvo dobivenim informacijama te naglasili kako bi sličnih prezentacija trebalo biti više. Također, povratne informacije o zainteresiranosti suvlasnika za energetsom obnovom bile su iznimno pozitivne.

Sukladno iskazu interesa, Grad Buzet prepoznao je potrebe suvlasnika, te u svibnju objavio natječaj za sufinanciranje izrade energetske pregleda i energetske certifikata za višestambene zgrade. Natječaju je pristupilo ukupno 13 objekata te su svi zadovoljili formalne uvjete propisane natječajem. Popis zgrada prijavljenih na natječaj:

1. SZP SZ Sjeverna ulica 3,3/1,3/2
2. SZP SZ Naselje Goričica 10,11,12
3. SZP SZ Sportska ulica 6,6/1,6/2,6/3,6/4
4. SZP SZ Sportska ulica 4,4/1,4/2
5. SZP SZ Trg Fontana 3,3/1,3/2
6. SZP SZ Augustina Vivode 2,2/1,2/2
7. SZP SZ Naselje Goričica 47/1,47/2
8. SZP SZ II istarske brigade 23,23/1,23/2
9. SZP SZ II istarske brigade 4/2
10. SZP SZ Naselje Goričica 49/1,49/2
11. SZP SZ II istarske brigade 5,5/3
12. SZP SZ II istarske brigade 17
13. SZP SZ Sportska ulica 2,2/1,2/2, II istarske brigade 12

U dogovoru i uz suglasnost suvlasnika, u rujnu 2013. godine odrađena je još jedna prijava za sufinanciranje izrade energetske pregleda i energetske certifikata i to na natječaj Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti. Osam objekata od 13 koji su već uključeni u sufinanciranje Grada Buzeta, ukupne površine 10.000m² ostvarilo je i sufinanciranje Fonda u iznosu do 40% opravdanih troškova izrade energetske pregleda i certifikata, odnosno ukupni ostvareni iznos sufinanciranja iznosi 22.320,00 kuna. Uz sufinanciranje Grada Buzeta koje iznosi do 50% opravdanih troškova po pojedinoj prijavi (ukupni osigurani iznos 20.000,00 kuna) prijavljene zgrade su zaokružile financijsku konstrukciju te skoro u potpunosti pokrile trošak izrade energetske pregleda i certifikata.

Objekti koji su ostvarili sufinanciranje:

1. SZP SZ Naselje Goričica 10,11,12
2. SZP SZ Sportska ulica 6,6/1,6/2,6/3,6/4
3. SZP SZ Sportska ulica 4,4/1,4/2
4. SZP SZ Trg Fontana 3,3/1,3/2
5. SZP SZ Augustina Vivode 2,2/1,2/2
6. SZP SZ II istarske brigade 4/2
7. SZP SZ II istarske brigade 5,5/3
8. SZP SZ Sportska ulica 2,2/1,2/2, II istarske brigade 12

Energetski pregledi i certifikati provoditi će se kroz 2014. godinu.

Prvi korak ka obnovi zgrade uz mogućnost ostvarenja dodatnih sufinanciranja je upravo izrada energetske pregleda i izdavanje energetske certifikata objekta. Pregled i certifikat daju realnu snimku stanja zgrade te prijedlog mjera za energetske obnovu objekta. Uz to, energetske certifikat je sastavni i obvezni dio dokumentacije prilikom prodaje stana.

Energetski pregled i certifikat su također preduvjet za prijavu na buduće natječaje FZOEU putem kojih suvlasnici, odnosno zgrade mogu ostvariti sufinanciranja te na taj način umanjiti ukupni financijski teret energetske obnove zgrade. Sljedeći korak koji zgrade trebaju učiniti je izrada projektne dokumentacije za energetske obnovu objekta, a trošak koje može također biti sufinanciran od strane FZOEU. Planirano je da se izrada projektne dokumentacije za zainteresirane zgrade priprema kroz 2014. godinu.

Visina pričuve

Činjenica je da ni jednim propisom nije nominalno određena vrijednost posebnih djelova neke nekretnine već je samo kao parametar za utvrđivanje pojedinih vrijednosti u određenim propisima određena etalonska cijena građenja po m² neto površine stana u Republici Hrvatskoj. Etalonska cijena građenja trenutno iznosi 6.000,00 kuna/m² (NN 100/12). Visinu sredstava zajedničke pričuve u pravilu utvrđuju sami suvlasnici nekretnine, a njena visina trebala bi se utvrđivati ovisno o potrebama upravljanja i predvidivim troškovima redovnog održavanja, odnosno godišnjem ili višegodišnjem programu održavanja nekretnine.

Suvlasnici zgrada na području Buzeta plaćaju pričuvu u iznosu od 1,53 kn/m² izračunanu prema etalonskoj vrijednosti građenja iz 1997. odnosno 3.400,00kn ($3.400,00 \text{ Kn} / 12 \text{ mj} = 283,33 \text{ Kn} * 0,54 \% = 1,53 \text{ kn/mj}$). Iznimka je jedna zgrada koja je Odlukom definirala povećani iznos zajedničke pričuve (2,36kn/m²) u cilju osiguravanja sredstava za veće zahvate na zgradi.

Važno je napomenuti da je masa pričuve od 1,53 kn/m² akumulirana na godišnjoj razini dostatna samo za osnovne troškove održavanja.

Usklađenje s trenutnom etalonskom vrijednosti građenja odnosno pričuva od 2,70 kn/m² ($6.000,00\text{kn}/12\text{mj} = 500,00 \text{ kn} * 0,54\% = 2,70 \text{ kn/mj}$) trebalo bi rezultirati dostatnim sredstvima za troškove održavanja i popravljivanja kvarova na zajedničkim dijelovima zgrade te za akumuliranje mase sredstava na računima zajedničke pričuve za veće investicije odnosno zahvate na zgradama.

Ukoliko suvlasnici krenu s najavljenim projektima energetske obnove zgrada, usklađenje s etalonskom vrijednosti građenja bilo bi i više nego prihvatljivo.

Valja se osvrnuti i na nerješenu situaciju s prethodnim upraviteljem. Naime u veljači 2012.godine upravitelj „Obrt Euro“ raskida Ugovor o upravljanju sa suvlasnicima u višestambenim zgradama. Do primopredaje dokumentacije zgrada suvlasnicima i/ili novom upravitelju, kako nalaže Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nije došlo. Financijska izvješća za zgrade također nisu dostavljena suvlasnicima kao što nisu prenesena ni financijska sredstva. Izuzetak je tek nekolicina zgrada kojima su financijska sredstva prenesena na nove račune zajedničke pričuve. Financijski izvještaji su zatraženi sudskim putem, a do kraja 2013. najavljena su ročišta za tek nekoliko zgrada.

Povezivanje KPU I ZK

Veliki dio etažnog vlasništva, u cijeloj Hrvatskoj pa tako i u Buzetu, još je uvijek neupisan u zemljišnoj knjizi, odnosno još uvijek je veliki broj neetažiranih zgrada. Jedan od razloga je što vlasnici posebnih dijelova koji su upisani u knjigu položenih ugovora, u pravilu nemaju nikakvog interesa pokretati postupak etažiranja zgrade jer temeljem postojećeg upisa stan mogu prodavati, nasljeđivati, zalagati, odnosno provoditi sve radnje vezane za pravni promet nekretnina.

Upravo je takvo stanje jedan od razloga zašto je zakonodavac donio novelu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br.153/09) kojom se određuje nova dužnost upravitelja zgrade. Tako je temeljem navedene novele upravitelj zgrade dužan pokrenuti postupak upisa neupisane zgrade i posebnih etažnih dijelova u zemljišne knjige (za sve zgrade kojima upravlja), a koje su izgrađene do 1.siječnja 1997.g. Taj postupak je upravitelj dužan pokrenuti do 31. prosinca 2015.g. Novom obvezom upravitelj u ime i za račun vlasnika, u skladu s postojećim propisima, doprinosi sređivanju zemljišnih knjiga, a time i ukupnom gospodarskom razvitku te svakom suvlasniku olakšava raspolaganje nekretninom.

Novim Pravilnikom o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (NN br. 121/2013) koji je stupio na snagu u rujnu 2013. g. uređuje se i detaljnije propisuje postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige.

Pravilnikom je određeno koje se radnje mogu smatrati predmetom postupka povezivanja, a to je:

- upis katastarske čestice
- upis promjene izgrađenosti
- upis posebnih dijelova
- upis prava vlasništva na posebnim dijelovima

Postupci pokrenuti pred nadležnim tijelima državne uprave u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama smatraju se prethodnim radnjama postupka povezivanja. Prethodne radnje u postupku povezivanja:

- prikupljanje potrebne dokumentacije iz ureda za katastar, zemljišne knjige, gradskih ureda i dr.
- izrada i potvrđivanje geodetskog elaborata u slučaju da je katastarska čestica formirana u katastru, a promjena nije provedena u zemljišnoj knjizi
- prikupljanje vlasničke dokumentacije za vlasnike koji nisu upisani u knjigu položenih ugovora ili zemljišnu knjigu
- podnošenje prijedloga za provedbu zemljišnoknjižnom sudu.

Pravilnikom je izričito propisano da za upis vlasništva posebnog dijela koji nije bio upisan u knjigu položenih ugovora nije potrebna pisana suglasnost svih (100%) suvlasnika, niti izrada elaborata etažiranja, odnosno potvrda da je posebni dio samostalna uporabna cjelina, čime su uklonjene najveće prepreke u dosadašnjem postupku etažiranja zgrada.

Buzetske prilike su specifične po pitanju vlasništva nad zemljištem na kojem je izgrađen jedan dio zgrada (naselje Sport i Sjeverna ulica). Konačno rješenje uknjižbe je moguće zajedničkim nastojanjem Grada, vlasnika zemljišta, upravitelja zgrada i vlasnika stanova.

Projekt dogradnje Doma za starije i nemoćne osobe Buzet

Za dovršetak projekta dogradnje Doma za starije i nemoćne osobe Buzet u proračunu za 2013.godinu osigurano je 27.120,00 kuna. Osigurana sredstva utrošena su za podmirivanje troškova izdavanja građevinske dozvole, odnosno pristojbe i vodnog doprinosa.

Od nadležnog Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju 17. listopada 2013.godine izdana je potvrda glavnog projekta za rekonstrukciju – dogradnju doma za starije i nemoćne osobe Buzet te su svi uvjeti za početak dogradnje ispunjeni.

Valja spomenuti da je u rujnu, 2013. godine Grad Buzet nadležnom Ministarstvu socijalne politike i mladih odgovorio na raspisani javni poziv za dostavu infrastrukturnih projektnih prijedloga u sustavu socijalne skrbi za moguću prijavu na Europski fond za regionalni razvoj 2014. – 2020. godine.

Podsjetimo, dogradnjom doma za starije i nemoće omogućiti će se povećanje broja korisnika na 99 što predstavlja optimalan broj za bužetske potrebe uz izvjestan broj vanjskih korisnika. Ukupna bruto površina dogradnje iznosi 1.523,77 m².

Kapacitet postojećeg Doma i dogradnje po vrstama soba je slijedeći :

POSTOJEĆA GRAĐEVINA :

A) Stacionar:

- 11 dvokrevetnih soba
- 4 trokrevetne sobe

B) Stambeni dio

- 5 jednokrevetnih soba
- 3 dvokrevetne sobe

B) Posebni dio

- 3 dvokrevetne sobe

Obzirom da su najviše tražene jednokrevetne sobe projektirano je:

DOGRADNJA

A) Stambeni dio :

- 20 jednokrevetnih soba
- 10 dvokrevetnih soba
- 1 apartman

B) Stacionar :

- 4 dvokrevetne sobe

Projektnu dokumentaciju izradio je Emil Ivančić dipl. inž. arh. AG STUDIO iz Pazina.

Vedrana Gregorović, direktorica


PLZET
d.o.o. BUZET

BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA ZA 2013. GODINU

1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

PLZET d.o.o. Buzet (u nastavku: Društvo)

Porezni broj: 01225251

Upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci 25.09.1995. godine

MBS: 040001166

Temeljni kapital Društva upisan je u sudski registar navedenog suda u iznosu od 20.000,00 kn

Jedini osnivač/član Društva je Grad Buzet.

Član uprave/likvidator je Vedrana Gregorović, zastupa Društvo samostalno i pojedinačno.

Temeljem Obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti koju je izdao Državni zavod za statistiku Zagreb, od 05. svibnja 2007. godine, Društvo ima brojčanu oznaku razreda 70320 – Upravljanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru, matični broj poslovnog subjekta je 040001166, a OIB je 16882121210.

2. BROJ DJELATNIKA:

Prosječan broj zaposlenih i broj zaposlenih krajem godine: 2 djelatnika.

3. DJELATNOST I POSLOVANJE:

Prema registraciji, osnovne djelatnosti Društva su:

- upravljanje zgradama i vršenje djelatnosti upravljanja,
- građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem,
- geodetski poslovi,
- konzalting poslovi,
- poslovanje nekretninama.

4. RAČUN DOBITI I GUBITKA

U tabeli su prikazani prihodi i rashodi za 2013. godinu. Prihodi za poslovnu godinu 2013. iskazani su u svoti 744.336,30. Rashodi za poslovnu godinu 2013. iskazani su u svoti 741.776,74. Prikazan je dobitak prije oporezivanja za 2013. godinu u iznosu 2.559,56 kn. Porez na dobit iznosi 319,91 kn, te je dobit nakon oporezivanja iskazana u svoti od 2.239,65 kn.

5. BILANCA

Ukupna aktiva, odnosno pasiva za poslovnu 2013.godinu iznosi 5.671,677,23 kn

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE TD PLZET d.o.o.
na dan 31.12.2013.

RB	OPIS	
	PRIHODI	
1	Prihodi od djelatnosti: Upravljanje zgradama	102.955,80
2	Prihod od najma - zakup Doma za starije i nemoćne	168.840,00
3	Prihodi od kamata	76,41
4	Kapitalne potpore - Izdavanje dozvola Dogradnja doma za starije i nemoćne Buzet	27.118,72
5	Ostali prihodi - Izrada strateškog dokumenta SEAP; prihod od posredovanja	26.820,65
6	Dugoročna rezerviranja	418.524,72
	UKUPNO PRIHODI	744.336,30
	RASHODI	
1	Bruto plaće	231.745,22
2	Putni troškovi, regres i otpremnina	17.584,00
3	Materijalni troškovi	12.024,66
4	Troškovi platnog prometa	2.094,26
5	Uredski materijal	3.764,03
6	Članarina - Udruga upravitelj	1.800,00
7	Održavanje informatičkih programa	9.113,00
8	Osiguranje - odgovornost upravitelja	4.313,57
9	Dogradnja doma za starije i nemoćne Buzet: Elaborat zaštite na radu	3.500,00
10	Dogradnja doma za starije i nemoćne Buzet: Trošak izdavanja građ.dozvole (pristojba i vodni doprinos)	27.118,72
11	Članarina HGK i OFKŠ	827,77
12	Javno bilježnički troškovi i pristojbe	685,00
13	Troškovi stručne literature	1.500,00
14	Troškovi vanjskotrgovinskog posredovanja	6.587,73
15	Ostali troškovi	594,06
16	Amortizacija	418.524,72
	UKUPNO RASHODI	741.776,74

Ukupno prihodi 744.336,30

Ukupno rashodi 741.776,74

Dobit prije oporezivanja 2.559,56

Porez na dobit 319,91

Dobit nakon oporezivanja 2.239,65

Vedrana Gregorović, direktorica

PLZET
d.o.o. BUZET