

GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

Točka 5.

*Razmatranje i prihvaćanje
Izvešća o radu i financijskog izvješća trgovačkog
društva „Plzet“ d.o.o. Buzet za 2014. godinu.*

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Gradonačelnik**

KLASA: 371-01/15-01/5
URBROJ: 2106/01-03-15-2
Buzet, 27. svibnja 2015.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA BUZETA**

**PREDMET: Izvješće o radu i financijsko izvješće trgovačkog društva Plzet
d.o.o. Buzet za 2014. godinu**
- na razmatranje i prihvaćanje, upućuje 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 trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet za 2014. godinu.

Predmetna izvješća dostavljaju se Gradskom vijeću na razmatranje i prihvaćanje.

Za obrazloženje predmetnih izvješća te za davanje odgovora na sjednici Gradskog vijeća zadužuje se Vedrana Gregorović, direktorica društva Plzet d.o.o. Buzet.



Na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 3/13. - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Buzeta je na sjednici održanoj _____ 2015. godine donijelo

ZAKLJUČAK

1.

Gradsko vijeće Grada Buzeta prihvaća Izvješće o radu i financijsko izvješće trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet za 2014. godinu.

Izvješća iz stavka 1. ovog članka prilog su ovom Zaključku.

2.

Ovaj Zaključak stupa na snagu dan nakon dana objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA: 021-05/15-01/
URBROJ: 2106/01-01-15-1
Buzet, _____ 2015.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK
Damir Sirotić



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET**
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom

Klasa: 371-01/15-01/05
Ur.broj: 2106/01-04-01-15-1
Buzet, 26. svibanj 2015.

SLUŽBA ZA OPĆE POSLOVE
- o v d j e -

**PREDMET: Razmatranje i upućivanje Gradskom vijeću Grada Buzeta na prihvaćanje
Izvešća o radu i financijskog izvješća TD PLzet d.o.o.
za 2014. godinu,
dostavlja se.-**

U prilogu dostavljamo Izvešće o radu, financijsko izvješće i prateće akte nadležnih tijela za 2014. godinu za TD Plzet d.o.o.

Molimo Gradonačelnika da isto razmotri i uputi na prihvaćanje Gradskom vijeću Grada Buzeta.

S poštovanjem,



PROČELNICA
Anica Milković Grbac, d.i.a.

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

Ur.br: 2106/01-19-15-014
Buzet, 26.05.2015.

GRAD BUZET
52420 Buzet, II Istarske brigade 11
UPRAVNI ODJEL ZA
GOSPODARENJE PROSTOROM
Pročelnica Anica Milković Grbac, dipl.ing.arh

Predmet: Godišnji izvještaj i finansijski izvještaj za poslovnu 2014. godinu

Poštovani,

U privitku dostavljamo godišnji finansijski izvještaj za poslovnu 2014. godinu.

Sastavni dio dokumentacije jesu i Odluke Skupštine trgovačkog društva:

- odluka o prihvatanju izvještaja o radu TD Plzet d.o.o. za 2014. godinu
- odluka o uporabi dobiti TD Plzet d.o.o. za 2014. godinu
- razrješnica članu uprave TD Plzet d.o.o. za 2014. godinu

Molimo razmatranje izvještaja i upućivanje u daljnju proceduru.

za Plzet d.o.o.

Vedrana Gregorović, direktorica



PLZET
d.o.o. BUZET

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

IZVJEŠĆE O RADU
ZA 2014. GODINU

Buzet, 30.04.2015.

OPĆI PODACI TRGOVAČKOG DRUŠTVA

Naziv	PLZET društvo s ograničenom odgovornošću za izgradnju, trgovinu i upravljanje nekretninama
Adresa	II. Istarske brigade 13/1, Buzet
OIB	16882121210
Kontakt	Tel: +385 52 694 038; Fax: +385 52 694 039 E-mail: plzet@ri.t-com.hr
Osnivači/članovi društva	GRAD BUZET, OIB: 77489969256 jedini osnivač d.o.o.
Osobe ovlaštene za zastupanje	Vedrana Gregorović, OIB: 53173758829, Sveti Martin, Sjeverna ulica 5 - zastupa samostalno i pojedinačno od 16. listopada 2013.g.
Temeljni kapital	20.000,00 kuna
Predmet poslovanja -osnovne 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.
Tijela društva	Skupština – osnivač Grad Buzet kojeg predstavlja Gradonačelnik
NKD	6832 – Upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora

1. Poslovanje trgovačkog društva u 2014.godini

Financijsko poslovanje trgovačkog društva je u 2014. godini bilo stabilno uz ostvarenu dobit nakon oporezivanja u iznosu 46.222,92kn. Dobit 2014. godine raspoređena je u zadržanu dobit. Glavnina prihoda odnosi se na prihode iz osnovnih djelatnosti – prihod od upravljanja stambenim zgradama i prihod od najama nekretnine u vlasništvu društva, dok manji dio prihoda proizlazi iz subvencija - sufinanciranje doprinosa vježbenika volontera. Rashodi u 2014.godini, bili su u skladu s planiranim.

Značajnija razlika između prihoda i rashoda poduzeća u 2014. godini rezultat je smanjenja izdataka za izradu tehničke dokumentacije za dogradnju Doma za starije i nemoćne, ali i smanjenja izdataka za plaću zaposlenika.

Izrada i pribavljanje dokumentacije za dogradnju Doma za starije i nemoćne završena je krajem 2013. godine izdavanjem građevinske dozvole. U 2014. pristigle su obveze prema dobavljaču sukladno ugovoru za okončanu situaciju za isporučenu projektnu dokumentaciju te obveza prema Uredu državne uprave (Služba za gospodarstvo) za promjenu namjene zemljišta.

Zbog prirodnog odljeva djelatnika (nastup uvjeta za mirovinu) krajem 2013. godine društvo u 2014. godini nastavlja s redovnim radom s jednim zaposlenikom – članom uprave. Sukladno tome, društvo je u 2014. godini imalo trošak plaće za samo jednog djelatnika. U smislu broja zaposlenih, društvo u 2014. godini ipak bilježi promjene. Sukladno planu, društvo sredinom 2014.godine počinje koristiti mjeru Hrvatskog zavoda za zapošljavanje – „Stručno osposobljavanje za rad bez zasnivanja radnog odnosa“ te na stručno osposobljavanje zaprima vježbenika-volontera na razdoblje od 12 mjeseci. Troškove plaće volontera-vježbenika u potpunosti pokriva HZZ. Istek 12 mjeseci stručnog osposobljavanja vježbenika-volontera je u svibnju 2015.godine.

Trgovačko društvo je i kroz 2014. godinu sudjelovalo u aktivnostima vezanim uz natječaje Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost - „Poticanje korištenja obnovljivih izvora energije u kućanstvima u Gradu Buzetu“ kao i u aktivnostima projekta „Alterenergy“

2. Upravljanje stambenim zgradama

Zakoni i propisi koji se odnose na upravljanje i održavanje zgrada su slijedeći:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01);
- Uredba o održavanju zgrada (Narodne novine 64/97)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13)
- Zakon o energetskej učinkovitosti (Narodne novine 127/14)
- Zakon o zaštiti od požara (Narodne novine 92/10)
- Pravilnik o sigurnosti dizala (Narodne novine 58/10);

Suvlasnici imaju zakonsku obvezu upravljanje povjeriti fizičkoj ili pravnoj osobi, koja je registrirana za obavljanje tih poslova. U pravnom položaju upravitelj je nalogoprimac, odnosno poduzima poslove koje su mu suvlasnici povjeroili Ugovorom o upravljanju. Ugovorom o upravljanju, reguliraju se odnos suvlasnika s upraviteljem zgrade, odnosno prava i obveze upravitelja u poslovima upravljanja i održavanja zgrade. Međuvlasničkim ugovorom suvlasnici određuju uvjete i način upravljanja zgradom, pobliže podatke o osobi koja će upravljati zgradom, opseg poslova koje će takva osoba obavljati i odgovornost za njihovo izvođenje. Kvalitetan međuvlasnički ugovor ključan je za izbjegavanje nesporazuma i sporova među vlasnicima, a takvim ugovorom mogu se preciznije regulirati i koji se to dijelovi, uređaji i instalacije u zgradi smatraju zajedničkim, odnosno održavaju iz sredstava zajedničke pričuve.

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. Prinudni upravitelj zastupa zgradu, otvara žiro račun za potrebe plaćanja te upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika, ali granice njegovih ovlasti ne određuju suvlasnici, već zakonodavac. Ovlasti prinudnog upravitelja privremene su i ograničene uslijed nepostojanja Ugovora o upravljanju i Međuvlasničkog ugovora suvlasnika zgrade, te će upravitelj moći izvršiti samo radove koji otklanjaju opasnost za život i zdravlje korisnika zgrade. 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.

Tijekom 2014. godine nastavljeno je s ugovaranjem upravljanja za zgrade na području grada Buzeta. Od zgrada na području grada Buzeta koje nisu imale ugovorenog upravitelja, jedna je zgrada preuzeta na redovno upravljanje, dok su tri zgrade Odlukom Gradonačelnika Grada Buzeta (Klasa:370-01/14-01/1; UrBroj:2106/01-03-14-2) od 16.prosinca 2014. preuzete na prinudno upravljanje.

Zaključno s 31.12.2014. društvo na upravljanju ima 47 objekata, ukupne površine 30.003,36m². Radi se o ukupno 512 prostora pretežito stambene namjene, zatim poslovnih prostora, te podruma i garaža. Prema vlasničkoj strukturi radi se o pretežitom vlasništvu fizičkih osoba, dok manji dio otpada na vlasnike pravne osobe. Prema lokaciji većina objekata nalazi se na području grada Buzeta, izuzev dva objekta u Roču i jednog objekta u Livadama. U nastavku slijedi prikaz objekta prema nazivu, broju ulaza, prostora i površini.

Bilanca zgrada zaključno s 31.12.2014.

Šifra	Pošta	Ulica	KBR	A	Ulaza	Prostora	Površina
1	52420	NASELJE VERONA	6	N	1	5	424,12
2	52420	NASELJE GORIČICA	4	N	1	4	188,80
3	52420	AUGUSTINA VIVODE	2/1	N	1	7	430,43
4	52420	SPORTSKA ULICA	2/2	N	1	8	534,52
5	52420	SPORTSKA ULICA	1/1	N	1	7	424,50
6	52420	NASELJE GORIČICA	47/1	N	1	6	311,82
7	52420	SVETI IVAN	14	N	1	4	211,72
8	52420	SPORTSKA ULICA	1/2	N	1	8	508,54
9	52420	NASELJE GORIČICA	47/2	N	1	6	311,82
10	52420	NASELJE GORIČICA	49/1	N	1	6	311,82
11	52420	NASELJE GORIČICA	49/2	N	1	6	311,82
12	52425	ROČ	51	N	1	9	439,52
13	52420	JOAKIMA RAKOVCA	1	N	1	3	199,19
14	52420	II. ISTARKE BRIGADE	3/2	N	1	7	437,35
15	52420	SPORTSKA ULICA	1/3	N	1	8	481,33
16	52420	SPORTSKA ULICA	6/2	N	1	10	720,09
17	52420	II. ISTARKE BRIGADE	12	N	1	7	532,42
18	52420	II. ISTARKE BRIGADE	15	N	1	8	417,66
19	52420	II. ISTARKE BRIGADE	23	N	1	8	389,92
20	52420	TRG FONTANA	7	N	1	15	946,19
21	52420	SJEVERNA ULICA	3/1	N	1	5	409,10
22	52420	TRG FONTANA	2	N	1	26	1.860,18
23	52420	SPORTSKA ULICA	3	N	1	8	519,22
24	52420	SPORTSKA ULICA	3/1	N	1	6	464,24
25	52420	SPORTSKA ULICA	2/1	N	1	10	564,50
26	52420	AUGUSTINA VIVODE	2	N	1	8	584,36
27	52420	SJEVERNA ULICA	4/1	N	1	6	363,97
28	52420	SPORTSKA ULICA	6/4	N	1	13	531,97
29	52420	II. ISTARKE BRIGADE	21	N	1	8	418,96
30	52420	II. ISTARKE BRIGADE	23/1	N	1	8	389,92
31	52420	SPORTSKA ULICA	6	N	1	10	445,75
32	52420	SPORTSKA ULICA	6/1	N	1	10	619,07
33	52420	SPORTSKA ULICA	4/2	N	1	9	552,23
34	52420	SPORTSKA ULICA	4/1	N	1	9	490,59
35	52420	SPORTSKA ULICA	2	N	1	9	648,51
36	52420	SJEVERNA ULICA	6,6/1,6/2	N	1	6	373,37
37	52420	SJEVERNA ULICA	6/3,6/4	N	1	6	378,31
38	52420	II. ISTARKE BRIGADE	4	N	1	7	449,30
39	52420	SPORTSKA ULICA	6/3	N	1	9	549,29
40	52420	NASELJE GORIČICA	6	N	1	5	401,00
41	52420	TRG FONTANA	3,3/1,3/2,	N	1	11	858,40
42	52420	TRG FONTANA	4,4/1,4/2,	N	1	10	911,64
43	52420	RIJEČKA ULICA	26	N	1	4	229,90
44	52420	FRANA FLEGA	5	N	1	6	339,66
45	52427	LIVADE	9	N	1	9	539,07
46	52420	II. ISTARKE BRIGADE	17	N	1	8	417,01
47	52420	SJEVERNA ULICA	4/2	N	1	6	363,97
48	52420	SJEVERNA ULICA	2/1	N	1	6	340,26
49	52420	SJEVERNA ULICA	2/2	N	1	7	406,94
50	52420	SPORTSKA ULICA	4	N	1	9	545,24
51	52420	II. ISTARKE BRIGADE	23/2	N	1	8	389,92
52	52420	II. ISTARKE BRIGADE	5	N	1	10	441,32
53	52420	NASELJE GORIČICA	10,11,12	N	1	5	296,89
54	52420	AUGUSTINA VIVODE	2/2	N	1	7	430,43
55	52420	MATKA TRINAJSTIĆA	1	N	1	9	384,97
56	52420	MATKA TRINAJSTIĆA	3	N	1	7	384,68
57	52420	PINO BUDIČIN	6	N	1	6	272,64

58	52420	SJEVERNA ULICA	3, 3/2	N	1	4	284,97
59	52425	STANICA ROČ	1	N	1	3	245,00
60	52420	TRG JOSIPA FABIJANČIĆA	3	N	1	4	228,45
61	52420	JOAKIMA RAKOVCA	19	N	1	3	124,43
62	52420	PETRA FLEGA	5	N	1	4	302,89
63	52420	9. SEPTEMBRA	3/1	N	1	3	122,00
64	52420	MATKA TRINAJSTIĆA	4	N	1	4	200,22
65	52420	TRG MATKA LAGINJE	2	N	1	4	258,40
66	52420	TRG JOSIPA FABIJANČIĆA	2	N	1	3	127,72
67	52420	SJEVERNA ULICA	5	N	1	23	1.472,15
68	52420	PETRA FLEGA	3	N	1	4	311,63
69	52420	MATKA TRINAJSTIĆA	2	N	1	5	225,14
SVEUKUPNO:			69		69	512	31.003,36

Navedenih 47 objekata raspoređeno je na 69 ulaza za koje se vode zasebni računi za sredstva zajedničke pričuve. Računi su otvoreni kod komercijalnih banka (OTP banka d.d. i IKB banka d.d.).

Kada govorimo o prihodima i rashodima zgrada na upravljanju (isti nisu dio knjigovodstvene i računovodstvene evidencije društva Plzet d.o.o.), tada prihode, odnosno rashode zgrada možemo podijeliti kako je navedeno u tablicama u nastavku.

Raspored prema vrsti prihoda zgrada:

Vrsta prihoda zgrada	Duguje	Potražuje	Saldo	%naplate
Redovni obračun pričuve:	639.805,00	529.340,00	110.465,00	83%
Učešće u održavanju zajedničkih dijelova	74.913,00	74.913,00	0,00	
Naknada iz osiguranja po osnovi prijava šteta	35.772,00	35.772,00	0,00	
Sufinanciranje izrade energetskih pregleda i certifikata	40.000,00	40.000,00	0,00	
Ostali prihodi	12.600,00	12.600,00	0,00	
	803.090,00	692.625,00	110.465,00	

Kako pričuva predstavlja osnovni prihod zgrade, u tablici je naveden i podatak o postotku naplate pričuve. O naplati pričuve brine upravitelj koji u ime i za račun suvlasnika poduzima sve potrebne mjere naplate – opomene, opomene pred ovrhu i pokretanje ovršnog postupka. Obzirom na otežane uvjete naplate, ocjenjujemo da je postotak naplate ipak na zavidnoj razini.

Ostali prihodi zgrada proizlaze iz Odluka suvlasnika (učesća u održavanju zajedničkih dijelova), polica osiguranja za štetne događaje, sufinanciranja FZOEU i Grada Buzeta (energetski pregledi i certifikati) te ostalih prihoda (pasivne kamate, kamate iz ovršnih postupaka i sl.)

Raspored prema vrsti rashoda zgrada:

Vrsta rashoda zgrada	Duguje	Potražuje	Saldo
Redovno održavanje (dimnjačarska služba, deratizacija, servis vatrogasnih aparata)	41.705,00	52.725,00	-11.020,00
Ostali poslovi redovnog održavanja (manji građevinski radovi na zajedničkim dijelovima zgrade)	254.776,00	265.650,00	-10.874,00
Osiguranje zgrade	63.549,09	77.261,00	-13.711,91
Trošak izrade energetskog pregleda i certifikata	60.000,00	60.000,00	0,00
Naknada banci za vođenje računa	21.465,00	21.465,00	0,00
Naknada za upravljanje stambenom zgradom	73.321,00	141.610,00	-68.289,00
	514.816,09	618.711,00	-103.894,91

Najveći dio rashoda zgrada odnosi se na poslove redovnog održavanja zgrade. U ukupnim rashodima zgrada, poslovi redovnog održavanja zauzimaju 51%. Ostatak rashoda raspodijeljen je kako slijedi:

- trošak osiguranja zgrada 12%,
- trošak izrade EP i EC 10%,
- trošak vođenja računa 3% i
- naknada za upravljanje stambenom zgradom 23%.

Zaključno, valja napomenuti da većina zgrada na upravljanju još uvijek uplaćuje tzv. minimalni iznos pričuve od 1,53kn po metru kvadratnom posebnog dijela zgrade. Iako je u prethodnoj godini odrađen veći broj intervencija na zgradama te time otklonjeno dosta nepravilnosti i kvarova – što zbog dotrajalosti ili pak vremenskih uvjeta, jasno se vidi da omjer između prihoda i rashoda zgrada ostavlja vrlo male ili čak nikakve mogućnosti za veće i sveobuhvatnije zahvate.

Upravitelj je u poziciji da suvlasnike upućuje na povećanje pričuve, no konačna odluka i visina iste ovisi isključivo o odluci suvlasnika pojedine stambene zgrade.

Od ostalih aktivnosti i značajnijih događaja za stambene zgrade u 2014. godini, potrebno je spomenuti kako se privedo kraju sudski postupak protiv Obrta Euro. U postupku su suvlasnici sudskim putem zatražili dostavu financijskih izvještaja za razdoblje u kojem je obrt Euro upravljao njihovim zgradama, ali i zatražili ostvarenje drugih prava proizašlih iz Ugovora o upravljanju. Podsjetimo Obrt Euro prestaje upravljati stambenim zgradama 28.02.2012., ne dostavlja suvlasnicima financijski izvještaj, ne prenosi prava i obveze stambenih zgrada na novog upravitelja, odnosno ne odrađuje primopredaju dokumentacije zgrade sa predstavnikom suvlasnika. Postupak je do kraja 2014.godine priveden kraju; održane su sve rasprave te su presude donesene u ožujku 2015.godine. Presude su donesene u korist tužitelja (suvlasnika stambenih zgrada). Presude su temelj za daljnji postupak odnosno pokretanje kaznenog postupka.

Također, valja spomenuti da je u 2014. godini pokrenut postupak povezivanja zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora. Postupak je pokrenut u smislu analize postojećeg stanja pojedinih zgrada te iznalaženje rješenja za upravne i druge postupke koji prethode samom podnošenju. Zahtjeva nadležnom zemljišnoknjižnom sudu.

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 su: 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.

Buzetske prilike su specifične po pitanju vlasništva nad zemljištem na kojem je izgrađen jedan dio zgrada (naselje Sport i Sjeverna ulica). Također, najave objedinjavanja zemljišnoknjižnih sudova i prelazak bužetskog zemljišnoknjižnog odjela u nadležnost Puskog općinskog suda uvelike postavlja izazov pred upravitelja. Zbog navedenog, konačno rješenje povezivanja ZK i KPU moguće je jedino zajedničkim nastojanjem Grada, vlasnika zemljišta, upravitelja zgrada i vlasnika stanova.

3. Projekti energetske obnove stambenih zgrada

Vođeni idejom pronalaska mogućih financijskih subvencija koje će omogućiti zgradama da dođu korak bliže sveobuhvatnoj obnovi zgrade, trgovačko društvo Plzet intenzivno je u 2014.godini radilo na prijavama i pripremama za natječaje Fonda za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost.

U 2014.godini realizirani su i predani predstavnicima stanara energetska certifikati za ukupno osam objekata. Ukupna vrijednost izrađenih Ep i Ec je 58.000,00kn. Iznos od 22.320,00 kuna zgradama je osigurao i isplatio FZOEU, dok su zgrade na natječaju Grada Buzeta osigurale dodatnih 20.000,00kn. Osam objekata koje je izradilo energetska certifikat time je postalo spremno za prijavu na drugu fazu natječaja kod Fonda za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost – izradu projektne dokumentacije.

Aktivnosti oko natječaja time nisu završile, jer je Grad Buzet još u svibnju 2014 raspisao novi natječaj za sufinanciranje izrade Ep i Ec za višestambene zgrade te za tu namjenu osigurao 20.000,00kuna. Iskaz interesa upravitelju Plzet d.o.o. dostavilo je sedam objekata. Za te je objekte odrađena prijava na natječaj, te su po objavi rezultata sve zgrade ostvarile pravo na sufinanciranje. Ukupna vrijednost izrade Ep i Ec za novih sedam objekata iznosi 52.712,50kuna, a izrada i predaja dokumenta suvlasnicima planirana je za 2015.godinu.

Popis objekata koji su ostvarili pravo na sufinanciranje izrade Ep i Ec

RB	ADRESA / ZGRADA	POVRŠINA (m2)	zbirno objekt (m2)
1	II. Istarske brigade 17	417,01	417,01
2	II. Istarske brigade 23	389,92	1.169,76
	II. Istarske brigade 23/1	389,92	
3	II. Istarske brigade 23/2	389,92	623,64
	Naselje Goričica 47/1	311,82	
4	Naselje Goričica 47/2	311,82	623,64
	Naselje Goričica 49/1	311,82	
5	Naselje Goričica 49/2	311,82	694,07
	Sjeverna ulica 3	284,97	
6	Sjeverna ul. 3/1	409,10	1.414,37
	Sportska ul. 1/1	424,50	
	Sportska ul. 1/2	508,54	
7	Sportska ul. 1/3	481,33	983,46
	Sportska ul. 3	519,22	
	Sportska ul. 3/1	464,24	
		ukupno	5.925,95

Što se tiče izrade projektne dokumentacije, za dio objekata koji su izradili Ep i Ec u 2014. pripremljene su suglasnosti suvlasnika i odrađene su prijave na natječaj Fonda. Zaključno s travnjem 2015. tri objekata potpisala su ugovor s FZOEU i time stekla pravo na sufinanciranje izrade projekta dokumentacije za energetska obnovu stambene zgrade.

4. Dom za starije i nemoćne Buzet

Aktivnosti vezane uz Dom za starije i nemoćne Buzet, u 2014.godini prvenstveno se odnose na dovršetak i podmirenje svih obveza prema dobavljačima i tijelima državne uprave, a koji se odnose na projekt dogradnje. Projekt i sva popratna dokumentacija za dogradnju objekta je u potpunosti spremna te su svi uvjeti za početak dogradnje ispunjeni.

Društvo očekuje i pozitivan ishod apliciranja na natječaje EU fondova koji će zaključiti i zadnju fazu projekta – osiguranje financijskih sredstava za početak gradnje i opremanje Doma.

Ostale značajnije aktivnosti vezane uz Dom za starije i nemoćne jesu pribavljanje tehničke dokumentacije za ugradnju solarnih kolektora za pripremu potrošne tople vode. Naime izradom energetskeg pregleda i certifikata objekta, evidentirani za značajni izdaci za grijanje i pripremu potrošne tople vode. Ugradnjom solarnih kolektora, postigle bi se značajnije uštede, a za neko buduće vrijeme planirana je i rekonstrukcija kotlovnice kojom će se trenutni energent lož ulje zamijeniti ekološki prihvatljivijim i energetski učinkovitijim gorivom.

Svako moguće poboljšanje na postojećem objektu koje će rezultirati uštedom energenata i samim time smanjenjem troškova, naravno u razumnom i prihvatljivom roku povrata investicije, uključiti će se u buduće planove ulaganja u objekt.

U 2014.godini izvršen je pregled postojećeg objekta u smislu potreba za redovnim održavanjem te su zabilježeni nedostaci koje treba otkloniti u razumnom roku. Nedostaci se pretežito odnose na manje zahvate koji će se odraditi u okviru redovnog održavanja objekta (ličenje zidova, brtvljenje vanjske stolarije, manji popravci vanjske stolarije i limarije i sl.). Planirani radovi izvoditi će se u prvoj polovici 2015.godine.

5. Financijski izvještaj, bilješke i odluke

Financijski izvještaj društva na dan 31.12.2014.

RB	OPIS	Ostvareno 2013.	Ostvareno 2014	Indeks
	PRIHODI			
1	Prihodi od djelatnosti: Upravljanje zgradama	102.955,80	109.730,00	107
2	Prihod od najma - zakup Doma za starije i nemoćne	168.840,00	168.840,00	100
3	Ostali prihodi	54.015,78	22.147,97	41
4	Dugoročna rezerviranja	418.524,72	418.524,72	100
	UKUPNO PRIHODI	744.336,30	719.242,69	97
	RASHODI			
1	Bruto plaće	231.745,22	128.736,00	56
2	Prigodne nagrade (regres, božićnica)	17.584,00	2.500,00	14
3	Materijalni troškovi	12.024,66	13.052,00	109
4	Troškovi platnog prometa	2.094,26	1.451,00	69
5	Uredski materijal	3.764,03	5.960,00	158
6	Članarina - Udruga upravitelj	1.800,00	1.800,00	100
7	Održavanje informatičkih programa	9.113,00	14.023,00	154
8	Osiguranje - odgovornost upravitelja	4.313,57	4.328,00	100
9	Doprinosi HGK i OKFŠ	827,77	694,60	84
10	Javno bilježnički troškovi i pristojbe	685,00	940,00	137
11	Troškovi stručne literature i seminari	1.500,00	2.860,00	191
12	Troškovi održavanja i opreme	0,00	5.146,00	0
13	Projektna dokumentacija dogradnja Dom	30.618,72	26.900,00	88
14	Ostali troškovi	7.181,79	28.954,55	403
15	Trošak amortizacije	418.524,72	418.524,72	100
	UKUPNO RASHODI	741.776,74	655.869,87	88
	Dobit prije oporezivanja	2.559,56	63.372,82	
	Porez na dobit	319,91	17.149,90	
	Dobit nakon oporezivanja	2.239,65	46.222,92	

Bilanca društva na dan 31.12.2014. iskazuje zbroj aktive odnosno pasive u svoti od 5.329.058,87kn. Skupština društva temeljem usvojenih financijskih izvještaja, dobit nakon oporezivanja za 2014.godinu u iznosu 46.222,92kn raspoređuje u zadržanu dobit.

Prilikom predaje financijskih izvještaja poštivali su se rokovi i način predaje utvrđeni Zakonom o računovodstvu i na temelju njega donesenim propisima. Godišnje financijske izvještaje čine: Bilanca, račun dobiti i gubitka te bilješke uz financijske izvještaje. Rokovi za predaju financijskih izvještaja jesu 31.03. tekuće godine FINA te 30.04. tekuće godine Porezna uprava (bilanca, račun dobiti i gubitka, PD obrazac).

za Plzet d.o.o.
Gregorović Vedrana

PLZET
d.o.o. BUDŽET

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 29.travnja, 2015. godine

ODLUKU
o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
za 2014. godinu

Točka 1.

Uprava Društva, sukladno važećim propisima sastavila je za 2014. 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 2014. godinu, u kojem je iskazana svota dobitka poslje oporezivanja u svoti od 46.222,92 kn.

Bilanca na dan 31.prosinca, 2014. godine iskazuje zbroj aktive, odnosno pasive u svoti od 5.329,058,87kn

Uprava Društva
Vedrana Gregorović


PLZET
d.o.o. BUZET

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

Buzet, 29.04.2015.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 29. travnja, 2015. godine donosi

ODLUKU O PRIHVAĆANJU IZVJEŠĆA O RADU
TD PLZET d.o.o. BUZET
ZA 2014. GODINU

1. Prihvaća se izvješće o radu TD Plzet d.o.o. Buzet za 2014. 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 Žulić

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, donijela je dana 29.04.2014.

ODLUKU
O UPORABI DOBITKA ZA 2014. GODINU

Skupština društva, temeljem usvojenih financijskih izvještaja, dobit nakon oporezivanja za 2014. godinu u iznosu 46.222,92 kn raspoređuje u zadržanu dobit.

Broj:

U Buzetu, 29.04.2015. 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, donijela je dana 29.04.2015.

RAZRJEŠNICU ČLANU UPRAVE

Skupština društva je na Skupštini koja je održana 29.04.2015. godine donjela razrješnicu članu uprave – direktorici Vedrani Gregorović za poslovnu 2014.godinu.

Broj:

U Buzetu, 29.04.2015. godine

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

PLZET
d.o.o. BUZET

