



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

Točka 6.

*Razmatranje prijedloga i donošenje Zaključka o
prihvatanju Izvješća o radu i financijskog izvješća TD
„PLZET d.o.o. Buzet“ za 2018. godinu*

*Izjaviteljica:
Vedrana Gregorović Hrvatina, PLZET d.o.o.*



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
GRADONAČELNIK
KLASA: 363-01/19-01/100
URBROJ: 2106/01-03/01-19-3

Buzet, 6.6.2019.

- GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

Predmet: Prijedlog Zaključka o prihvaćanju Izvješća o radu i Financijskog izvještaja trgovačkog društva Plzet d.o.o. za 2018. godinu

- dostavlja se

Na temelju odredbe članka 33. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 12/18. - pročišćeni tekst), prihvaća se prijedlog Zaključka o prihvaćanju Izvješća o radu i Financijskog izvještaja trgovačkog društva Plzet d.o.o. za 2018. godinu. Prijedlog predmetno Zaključka zajedno s Izvješćima u privitku dostavljaju se Gradskom vijeću na razmatranje i prihvaćanje.

Za obrazloženje prijedloga Zaključka o prihvaćanju Izvješća o radu i Financijskog izvještaja trgovačkog društva Plzet d.o.o. za 2018. godinu, zadužuje se gđa. Vedrana Gregorović Hrvatinić, direktorica PLZET d.o.o. Buzet.

GRADONAČELNIK
Siniša Žulić, v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

KLASA: 363-01/19-01/100
URBROJ: 2106/01-04/01-19-2
Buzet, 06.06.2019

GRADONAČELNIKU
-ovdje-

PREDMET: Dostava izvješća o radu i financijskog izvješća PLZET d.o.o za 2018. godinu

Poštovani,

u pravitku dostavljamo na razmatranje i upućivanje na usvajanje od strane Gradskog vijeća Grada Buzeta izvješće o radu i financijsko izvješće PLZET d.o.o za 2018. godinu.

S poštovanjem,

PROČELNIK
Elvis Šterpin

PRIVITAK:

- izvješće o radu i financijsko izvješće PLZET d.o.o za 2018. godinu

Na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 12/18. - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Buzeta je na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine donijelo

ZAKLJUČAK
o prihvatanju Izvešća o radu i Financijskog izvještaja
trgovačkog društva Plzet d.o.o. za 2018. godinu

1.

Prihvataju se Izvešće o radu i Financijski izvještaj trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet za 2018. godinu.

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

2.

Ovaj Zaključak stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA:
URBROJ:
Buzet,

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK
Dejan Jakac

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:2106/01-19-19-018
Buzet, 3. lipanj, 2019.

GRAD BUZET
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE PROSTOROM
II. Istarske brigade 11, Buzet

PREDMET: Dostava Izvještaja o poslovanju društva za 2018.godinu

U prilogu dostavljamo Odluke skupštine društva Plzet d.o.o. o prihvaćanju Izvješća o radu i financijskog izvješća za 2018. godinu.


Prilog:

- Izvještaj o radu društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2018.godinu
- Odluka o prihvaćanju izvještaja o radu društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2018.godinu
- Odluka o uporabi dobiti društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2018.godinu
- Razrješnica članu uprave društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2018.godinu

Molimo razmatranje i upućivanje u daljnju proceduru.

za Plzet d.o.o.

Vedrana Gregorović Hrvatin, direktorica


PLZET
d.o.o BUZET

Plzet d.o.o.

Izvještaj o radu za 2018. godinu

PLZET društvo s ograničenom odgovornošću za
izgradnju, trgovinu i upravljanje nekretninama
II istarske brigade 13/1, Buzet

Buzet, travanj 2019.

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 Hrvatina, 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 Izjave o osnivanju društva iz 2007. godine Pravilnik o radu trgovačkog društva Plzet donesen 2007. godine Sve akte trgovačkog društva Plzet potvrđuje Skupština društva-gradonačelnik i Gradsko vijeće Grada Buzeta. Trgovačko društvo PLZET d.o.o. 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 2018.godini

1.1. Financijsko poslovanje društva

Financijsko poslovanje trgovačkog društva je u 2018. godini bilo stabilno. Ostvarena je dobit nakon oporezivanja u iznosu od 11.519kn. Odlukom Skupštine društva, dobit 2018. godine raspoređena je u zadržanu dobit.

Ukupni prihodi društva u 2018. godini ostvareni su u iznosu 701.063kn. Ukupni rashodi društva u 2018. godini ostvareni su u iznosu 687.803kn. Prihodi ostvareni iz osnovne djelatnosti jesu prihodi od upravljanja stambenim zgradama i prihodi od najama nekretnine u vlasništvu društva te prihodi od sufinanciranja plaće iz EU projekta „Poduzetnički inkubator Verzi“. Rashodi ostvareni u 2018. godini, bili su u skladu s planiranim, a odnose se na materijalne troškove, troškove usluga, troškove osoblja, amortizaciju i ostale troškove poslovanja.

Bilanca društva – ukupna aktiva odnosno pasiva na dan 31.12.2018. iskazana je u iznosu od 3.646.347kn.

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.

Pregled prihoda i rashoda za 2018.godinu

RB	OPIS	Ostvareno 2017	Ostvareno 2018	Indeks
PRIHODI				
75	Prihodi od djelatnosti: Upravljanje zgradama	117.773,00	117.772,00	100
75	Prihod od najma – zakup Doma za starije i nemoćne	135.034,00	135.035,00	100
77	Ostali prihodi–sufinanciranje iz EU projekta PI Verzi	17.737,00	27.609,00	156
77	Ostali prihodi	0,00	2.122,00	0
77	Dugoročna rezerviranja	418.525,00	418.525,00	100
UKUPNO PRIHODI		689.069,00	701.063,00	102
RASHODI				
40	Materijalni troškovi			
	Uredski materijal	4.344,00	5.840,00	134
	Trošak električne energije	581,00	901,00	155
	Ostali materijalni troškovi	3.370,00	8.467,00	251
41	Troškovi usluga			
	Usluge telefona	4.906,00	5.351,00	109
	Poštanske usluge	4.056,00	3.209,00	79
	Usluge tekućeg održavanja	292,00	509,00	174
	Usluge čišćenja	1.855,00	1.815,00	98
	Komunalna naknada	674,00	674,00	100
	Grafičke usluge tiska i uveza	3.840,00	1.080,00	28
	Odražavanje softvera, web stranice,	28.696,00	26.232,00	91
	Usluge održavanja WEB GIS	14.300,00	17.300,00	121
	Članarina – Udruga upravitelj	1.200,00	1.200,00	100
	Najam poslovnog prostora	12.750,00	12.600,00	99
	Usluge izrade tehničke dokumentacije	2.800,00	1.500,00	54
	Odvjetničke usluge	0,00	1.130,00	0
	Troškovi EU projekt – Promidžba i vidljivost PI Vezi	2.752,00	0,00	0
42	Troškovi osoblja			
	Bruto plaće – redovno poslovanje društva	137.016,00	135.295,00	99
	Bruto plaće – Projekt PI Verzi	20.192,00	23.456,00	116
	Prigodne nagrade (regres, božićnica)	2.500,00	2.500,00	100
43	Amortizacija			
	Amortizacija	427.245,00	427.245,00	100
46	Ostali troškovi poslovanja			
	Troškovi platnog prometa	1.464,00	1.428,00	98
	Osiguranje – odgovornost upravitelja	4.341,00	3.174,00	73
	Troškovi na službenom putu	2.368,00	2.966,00	125
	Doprinosi HGK i OKFŠ	689,00	689,00	100
	Troškovi stručne literature i seminari	1.300,00	3.242,00	249
UKUPNO RASHODI		683.531,00	687.803,00	101
	Dobit prije oporezivanja	5.538,00	13.260,00	
	Porez na dobit	754,00	1.741,00	
Dobit nakon oporezivanja		4.784,00	11.519,00	

1.2. Ostale aktivnosti društva u poslovnoj 2018.godini

U poslovnoj 2018. godini društvo broji jednu zaposlenu osobu.

Struktura zaposlenika društva:

31.12.2017.	31.12.2018.
Direktor društva – 1 (VSS)	Direktor društva – 1 (VSS)

Pored aktivnosti iz redovnog poslovanja, trgovačko društvo Plzet je u 2018. godini intenzivno radilo i na ostalim poslovima koji se mogu podijeliti u nekoliko kategorija:

Izrada tehničke dokumentacije za stambene zgrade

Pribavljena je tehnička dokumentacija (troškovnici) za stambene zgrade, a sve sukladno zahtjevima suvlasnika stambenih zgrada i ugovoru o upravljanju stambenim zgradama.

Zakup javno vodnog dobra

Trgovačko društvo zakupilo je javno vodno dobro na dijelu gdje se prostire Pustolovni park, a sve zbog pripreme i provođenja aktivnosti u parku i dovođenja istog do pune funkcionalnosti. Predviđa se da će imovinsko pravni i drugi odnosi biti uređeni tijekom 2019. godine, te će se prve aktivnosti u parku početi provoditi do kraja 2019. godine.

Aktivnosti na promidžbi i vidljivosti projekta Poduzetnički inkubator Verzi.

Trgovačko društvo Plzet d.o.o. partner je na projektu „Poduzetnički inkubator Verzi”, čiji je nositelj Grad Buzet. Bespovratna sredstva za projekt osigurana su iz Europskih strukturnih i investicijskih fondova u financijskom razdoblju 2014-2020. godine.

Ukupna vrijednost projekta „Poduzetnički inkubator Verzi” nakon provedene javne nabave iznosi 5.254.083,49 kn, od kojih se 74,47% sufinancira bespovratnim sredstvima strukturnih fondova Europske unije iz Europskog fonda za regionalni razvoj. Sredstva su realizirana uspješnom aplikacijom na natječaj Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta „Razvoj poslovne infrastrukture” (KK.03.1.2.01). Projekt se provodi od 1. rujna 2017. do 1. rujna 2020. godine.

Plzet će biti zadužen za uspostavu sustava upravljanja poduzetničkim inkubatorom i to izradom plana upravljanja i marketing plana poduzetničkog inkubatora, Internet stranice poduzetničkog inkubatora te drugim aktivnostima vezanima uz promociju i vidljivost projekta. Također, iz projektnih sredstava sufinancira se do 45% troška plaće direktorice.

2. Upravljanje stambenim zgradama

2.1. Općenito o upravljanju 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 povjerali 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 kontrolu vatrogasnih aparata u skladu s propisima,
- 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.

2.2. Bilanca zgrada na upravljanju zaključno sa 31.12.2018.

U 2018. godini nije bilo promjena u broju prostora na upravljanju, pa tako zaključno s 31.12.2018. 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 lokaciji većina objekata nalazi se na području grada Buzeta, izuzev dva objekta u Roču i jednog objekta u Livadama.

Godišnje aktivnosti vezane uz višestambene zgrade, evidentiraju se zasebno za pojedini ulaz/objekt sukladno sklopljenom ugovoru o upravljanju. Financijske promjene višestambenih zgrada evidentiraju se kroz bilježenje prihoda i rashoda na zasebnim žiro računima – računi za posebnu namjenu. Prihodi i rashodi višestambenih zgrada nisu dio knjigovodstvene i računovodstvene evidencije društva Plzet d.o.o. Ostale aktivnosti vezane uz višestambene zgrade evidentiraju se kroz radne naloge, narudžbenice i sl.

U nastavku slijedi prikaz prihoda i rashoda stambenih zgrada. Izdvojene su osnovne grupe prihoda i rashoda po vrsti rada.

Raspored prema vrsti prihoda zgrada:

Vrsta prihoda	Početno stanje	Zaduženje 2018	Uplate 2018.	Saldo
Redovni obračun pričuve	169.852	713.991	712.524	171.319
Učešće u održavanju – suvlasnici	0	785.266	737.668	47.598
Naknada štete iz osiguranja	0	25.889	25.889	0
Krediti (uplate suvlasnika)	0	10.400	10.400	0
Pasivna kamata	0	1.540	1.540	0
Stanje 31.12.2018.	169.852	1.537.086	1.488.021	218.917

Osnovni prihod zgrada jest uplata pričuve, odnosno prihod iz redovnog obračuna pričuve. Zatim slijedi prihod od učešća suvlasnika u održavanju zgrade, a radi se o uplatama suvlasnika po osnovi Odluka, te prihod od osiguranja. Ostali prihodi stambenih zgrada odnose se na prihode od naplate štete iz osiguravajućeg društva, prihode ostvarene od pripisa pasivnih kamata, kamata iz ovršnih postupaka i sl..

Raspored prema vrsti rashoda zgrada

Vrsta rashoda	Početno stanje	Zaduženje 2018.	Uplate 2018.	Saldo
Redovno održavanje				
osiguranje zgrada	0	52.122	52.122	0
servis protupožarne opreme	0	6.880	6.880	0
održavanje dimnjaka	12.917	41.345	53.037	1.225
deratizacija	0	10.048	10.048	0
trošak vođenja računa	0	13.065	13.065	0
naknada za upravljanje SZ	13.383	147.657	142.171	18.869
Ostali poslovi redovnog održavanja				
redovno održavanje dizala i plinskih instalacija	1.000	16.000	12.000	5.000
nabavka sitnog inventara za SZ	0	4.629	4.629	0
el.energija zajed.dijelova, čišćenje, održavanje okoliša	1.295	34.195	32.545	2.945
ostale usluge redovnog održavanja	0	86.200	86.200	0
isplata naknade štete iz osiguranja	2.536	13.552	16.088	0
Izvanredno održavanje				
hitni popravci i intervencije	3.603	8.339	11.942	0
veliki popravci na suglasnost suvlasnika	2.680	895.334	898.014	0
otplata kredita	0	15.861	15.861	0
troškovi ovrha, pristojbi i sl.	0	4.213	4.213	0
Stanje 31.12.2018.	37.414	1.349.440	1.358.815	28.039

U ukupnom trošku, u 2018. godini najveći udio imaju troškovi proizašli iz izvanrednog održavanja na zahtjev suvlasnika – sanacije krovništva, pročelja, kanalizacije, uređenja stubišta i sl. Ostali troškovi odnose se na poslove redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Sve radove na redovnom održavanju zgrada (osim specijaliziranih servisa i posebnih radova) izvodili su poslovni subjekti s područja Buzeta. U 2018. godini brojimo povećanje broja intervencija na poslovima redovnog održavanja kojih je bilo ukupno 87.

2.3. Ostale aktivnosti upravitelja

Od ostalih aktivnosti vezanih uz stambene zgrade izvršavane su obveze upravitelja sukladno ugovorima o upravljanju pa je tako održano 36 sastanka sa suvlasnicima stambenih zgrada. Osim predaje financijskih izvješća suvlasnicima, upravitelj je na spomenutim sastancima bilježio Odluke suvlasnika, te druge prijedloge i zaključke sukladno Planovima godišnjeg upravljanja.

Visina pričuve

U 2018. godini, pet (5) novih ulaza korigiralo je visinu pričuve, u prosjeku na 3 kn/m². To znači da od 69 međuvlasničkih ugovora koje društvo ima na upravljanju, još uvijek 55 ugovora uključuje plaćanje tzv. minimalne pričuve od **1,53kn** po metru kvadratnom posebnog dijela zgrade. Preostali međuvlasnički ugovori definirali su iznos pričuve u rasponu **2,00kn/m² - 3,00kn/m²**. Uplata pričuve od 1,53kn/m² posebnog dijela zgrade, većini zgrada pokriva samo fiksne troškove i tek poneku hitnu intervenciju. Naravno uz uvjet redovne naplate pričuve te da likvidnost zgrade po dospijeću obveza nije narušena.

Naplata pričuve

Što se tiče **naplate pričuve**, na razini svih zgrada ona iznosi preko 76%. Pojedinačno gledajući pojedini ulaz (žiro račun) naplata se kreće u rasponu od 72% do 85%. Nenaplaćeni dio pričuve osigurava se sudskim postupcima. Nažalost Izmjene Ovršnog zakona su takve da više idu u korist dužniku nego vjerovniku.

Trenutno se dugovanja za pričuvu do 20.000 kuna ne mogu osigurati zabilježbom na nekretninu (osiguranje tražbine) ukoliko dužnik nema raspoloživih novčanih sredstava (plaća, mirovina ili dr.), kao ni pokrenuti ovrhu nad nekretninom u smislu procjene, prodaje i naplate. Nove najave izmjena Ovršnog zakona idu u smjeru da se prag poveća na iznos od 40.000kn što dovodi u ozbiljnu situaciju naplatu pričuve općenito.

Zaključak

U prosjeku iznos minimalne pričuve za npr. stan od 60m² iznosi manje od 100 kuna mjesečnog izdvajanja za održavanje zajedničkih dijelova zgrade što je dostatno jedino za osnovne troškove zgrade (osiguranje zgrade, servisi vatrogasnih aparata, dimnjačarske usluge i sl.) i minimalnu štednju. Kako su zgrade većinom starije od 45 godina, sredstva koja se na taj način akumuliraju nisu ni približno dostatna za radove koje na njima treba izvršiti.

Činjenica je da zgradama ostaje vrlo malo sredstava za sveobuhvatniju obnovu zgrade te da suvlasnici moraju preuzeti odgovornost i korigirati visinu pričuve. **Upravitelj je u poziciji da suvlasnike upućuje na povećanje pričuve, no konačna odluka i visina iste ovise isključivo o odluci suvlasnika pojedine stambene zgrade.**

Zgrade su zrele za sveobuhvatnu obnovu, posebice krovništa i fasada, no tu činjenicu mora pratiti i financijska spremnost suvlasnika da navedene radove realiziraju.

2.4. Izrada informativnog letka

Kao i prethodnih godina, upravitelj je u 2018. godini za suvlasnike pripremio informativni letak u kojem su navedeni osnovni pojmovi vezani uz upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade i sredstva zajedničke pričuve. Cilj je informirati suvlasnike o osnovnim pojmovima vezano uz stanovanje u suvlasničkoj zajednici te podsjetiti na prava i obveze, kako suvlasnika, tako i upravitelja.

ZAKONSKA REGULATIVA

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)

Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)

Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10)

Odluka o komunalnom redu Grada Buzeta (službene novine 03/2006)

Međuvlasnički ugovor i Ugovor o upravljanju (dokumenti koji definiraju uzajamne odnose suvlasnika u suvlasničkoj zajednici te prava i obveze upravitelja u poslovima upravljanja i održavanja zgrade)

PLZET d.o.o.
upravljanje nekretninama

II istarske brigade 13/1 Buzet
T:052 694 038 F:052 694 039
M: 091 288 72 76
E: plzet@rit-com.hr
web: www.plzet.hr

Buzet, 2018.

Upravljanje zgradama i zajednička pričuva

ZA VLASNIKE STAMBENIH I POSLOVNIH PROSTORA U VIŠESTAMBENIM ZGRADAMA



zajednička pričuva

...je namjenski novac koji se izdvaja na zaseban račun i može se koristiti isključivo za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

...je štednja za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u kojima se nalaze Vaši životni ili poslovni prostori

...plaćanje pričuve je zakonska obveza!

iznos pričuve

...visinu pričuve odlukom definiraju suvlasnici vodeći računa o potrebama zgrade i planiranim radovima

...minimalna pričuva koju uplaćuje većina suvlasnika na području Grada Buzeta iznosi 1,53kn/m², što za prosječan stan površine 60m² mjesečno iznosi 91,80kn, odnosno godišnje 1.101,60kn

...navedeni iznosi dostatni su samo za obvezne godišnje preglede/usluge/troškove zgrade i minimalnu štednju (na razini godine štednja za zgrade površine cca 450m² iznosi 1.950kn)

...za veće zahvate na zgradama kao što su sanacija krovšta, sanacija fasade i zajedničke stolarije, visina pričuve trebala bi biti značajno veća - ovisno o potrebama zgrade od 3 do 9 kn/m²

...iznimno je važno da suvlasnici usklade iznos pričuve i potrebe zgrade kako bi se dugoročno zaštitili zajednički dijelovi zgrade te poboljšala kvaliteta života suvlasnika!

...dobro je znati

GODIŠNJI OBVEZNI PREGLEDI/USLUGE/TROŠKOVI ZA SVE ZGRADNE

servis vatrogasnih aparata
dimnjačarske usluge
deratizacija/dezinsekcija
osiguranje zajedničkih dijelova zgrade
naknada za upravljanje zgradom
naknada banci za vođenje računa

GODIŠNJI PROGRAM ODRŽAVANJA POTREBNO JE PLANIRATI

obvezne radove; hitne popravke
nužne popravke; male popravke
izvanredno održavanje
pogonske troškove

OVLASHTENA DIMNJAČARSKA SLUŽBA

za područje Grada Buzeta:
CAMINUS j.d.o.o.
Janka Jurkovića 5, 42000 Varaždin
Tel/Fax: 042/330-002
Mobilni tehničara: 091/54 67 421 (Josip)



3. Povezivanje ZK i KPU – Obnova ZK ko Buzet Stari grad

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.

U 2017.godini završene su aktivnosti vezane uz povezivanje zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora. Temeljem Odluke o osnivanju zemljišne knjige za k.o. Buzet-Stari Grad, Ministarstva pravosuđa, Uprave i lokalne samouprave, Uprave za građansko pravo, klasa: 932-01/03-01/87, urbroj: 514-03-01/9-03-1 od 22. rujna 2003. godine, pokrenut je postupak obnove zemljišnih knjiga za dio k.o. Buzet i dio k.o. Svi Sveti.

Odlukom zemljišnoknjižnog suda, usporedno s postupkom obnove, izvršen je i postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga. Zemljišnoknjižni sud zajedno s upraviteljem uskladio je popise suvlasnika u višestambenim zgradama te pozivao neupisane suvlasnike da dostave pravovaljanu dokumentaciju kojom dokazuju pravo vlasništva nad nekretninama.

Međutim, dio nekretnina nije uredno upisan i postupak obnove nije adekvatno proveden. Upravitelj je kroz 2018. godinu nastavio pisati prigovore te ponavljati zahtjeve prema nadležnom Sudu. Napominje se također, da ovako djelomično proveden postupak onemogućava redovno prometovanje nekretninama što zasigurno predstavlja problem i prodavateljima ali posebno kupcima koji žele doći do svoje nove nekretnine.

4. Projekti energetske obnove stambenih zgrada

U 2018. godini nisu raspisani novi natječaji za sufinanciranje obnove višestambenih zgrada te za ostale popratne aktivnosti (energetski certifikati i projektna dokumentacija). Pregled dosadašnjih ostvarenih sredstava daje se u nastavku.

Pregled troškova i ostvarena sufinanciranja prikazana su u tablici u nastavku.

Trošak izrade Energetskih pregleda i certifikata (za 15 objekata)	Sufinanciranje	
	Grad Buzet	FZOEU
108.125,00	40.000,00	43.248,00
Trošak izrade projektne dokumentacije (za 4 objekta)		
142.687,50	/	142.684,50 (100%)
UKUPNO (troškovi) 250.812,50	UKUPNO (sufinanciranje) 225.935,50	

Upravitelj će i dalje nastojati suvlasnicima prijavom na različite izvore sufinanciranja umanjiti financijski teret investicija obnove zgrada. Kontakti s Ministarstvom graditeljstva nastavili su se i u 2018. godini, a po pitanju spremnosti zgrada za nove natječaje.

Suvlasnici jesu zainteresirani, postoje mnogi upiti za razradom troškovnika i projekata, no kod sastavljanja financijske konstrukcije, dolazi do određene zadržke suvlasnika. Svakako je potrebno još jednom naglasiti da za realizaciju navedenih investicija, mora postojati suglasnost i spremnost suvlasnika. Radi se relativno velikim financijskim izdacima, na koja očito suvlasnici još nisu spremni. Ukoliko suvlasnici iskažu interes za prijavom na buduće natječaje i izvore sufinanciranja, upravitelj Plzet će svakako sukladno iskazanom interesu i postupiti.

5. Zaključak

Poslovne aktivnosti društva koje su obilježile 2018. godinu jesu povećane aktivnosti na redovnom i izvanrednom održavanju stambenih zgrada, nastavak partnerstva na projektu Poduzetnički inkubator Verzi te pripremnih aktivnosti vezanih uz Pustolovni park.

Kroz nastavak partnerstva na projektu Poduzetnički inkubator Verzi, društvo će biti aktivno uključeno u razvoj poduzetničke infrastrukture i poticanje gospodarstva na području grada Buzeta. Aktivnosti vezane uz upravljanje višestambenim zgradama, nastaviti će se intenzivno i u 2019. godini, obzirom da sve više suvlasnika iskazuje interes kako za povećanjem štednje kroz visinu pričuve, a tako i kroz iskaz interesa za izradom troškovnika za sanaciju ključnih elemenata zgrade. Nastavak navedenih aktivnosti, ali i razvoj novih projekata biti će glavni zadatak društva i u narednom periodu.

U konačnici, sve navedene aktivnosti instrumenti su za ostvarenje cilja koji si je društvo postavilo – sveobuhvatna obnova zgrada na upravljanju i ostvarenje kvalitetnijih životnih uvjeta građanima koji žive u višestambenim zgradama.

za Plzet d.o.o.
Vedrana Gregorović Hrvatinić

Na temelju Zakona o trgovačkim društvima čl. 428. st. 3. (NN br.111/93-110/15.) i članka 20. st. 3. Zakona o računovodstvu (NN 109/07.-121/14.), uprava trgovačkog društva PLZET d.o.o. Buzet, II Istarske brigade 13/1, donijela je dana 16. travnja, 2019. godine

ODLUKU
o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
za 2018. godinu

Točka 1.

Uprava Društva, sukladno važećim propisima za 2018.godinu, sastavila je za poslovnu 2018. godinu ova financijska izvješća:

1. Bilanca
2. Račun dobitka i gubitka
3. Bilješke uz financijska izvješća

Točka 2.

Utvrđuje se račun dobiti i gubitka za 2018. godinu, u kojem je iskazana svota dobiti poslije oporezivanja u iznosu od 11.519,43 kn.

Bilanca na dan 31. prosinca, 2018. godine iskazuje zbroj aktive, odnosno pasive u svoti od 3.646.347 kn.

Točka 3.

Uprava društva dana 16. travnja 2019. godine odobrava izdavanje financijskih izvještaja za 2018. godinu sa stanjem na dan 31.12.2018.

Ur.br:2106/01-19-19-010
Buzet, 16. travanj, 2019.

Uprava Društva
Vedrana Gregorović Hrvatini


PLZET
d.o.o. BUZET

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

Buzet, 16.04.2019.godine

Temeljem članka 12. st.1. Izjave o osnivanju TD Plzet d.o.o. Buzet i članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93-110/15), Skupština trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, na sjednici održanoj 16. travnja, 2019. godine donosi

ODLUKU
o prihvatanju izvješća o radu TD Plzet d.o.o. Buzet
za 2018. godinu

1. Prihvaća se izvješće o radu TD Plzet d.o.o. Buzet za 2018. godinu.
2. Izvješće o radu iz točke 1. ove Odluke upućuje se Gradskom vijeću Grada Buzeta na razmatranje i prihvatanje.
3. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Ur.br:2106/01-19-19-011
Buzet, 16. travanj, 2019.

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 111/93-110/15), članka 20. st.3. Zakona o računovodstvu (NN 109/07-121/14) i čl. 12. Izjave o osnivanju, Skupština trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, donijela je dana 16.04.2019.

ODLUKU
o uporabi dobitka za 2018. godinu

Točka 1.

Skupština društva, temeljem usvojenih financijskih izvještaja, dobit nakon oporezivanja za 2018. godinu u iznosu od 11.519,43 kn raspoređuje u zadržani dobitak.

Točka 2.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Ur.br:2106/01-19-19-012
Buzet, 16. travanj, 2019.

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 111/93-110/15), članka 20. st.3. Zakona o računovodstvu (NN 109/07-121/14) i čl. 12. Izjave o osnivanju, Skupština trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, donijela je dana 16.04.2019.

RAZRJEŠNICU ČLANU UPRAVE

Skupština društva je na Skupštini koja je održana 16.04.2019. godine donijela razrješnicu članu uprave – direktorici Vedrani Gregorović Hrvatini za poslovnu 2018.godinu.

Ur.br:2106/01-19-19-013
Buzet, 16. travanj, 2019.

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

PLZET
d.o.o. BUZET