

ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Krežme 18, 31000 Osijek

FINANCIJSKI PLAN
za 2019. godinu

U Osijeku, prosinac 2018.godine



1. UVODNA NAPOMENA UZ PLAN 2019.GODINE

U svrhu postizanja ravnoteže planskih proporcija između primitaka i izdataka u 2019. godini, Zavod za stanovanje d.o.o. (Društvo) donosi plan poslovanja.

Temelj financijskog plana za 2019. godinu je **očekivano ostvarenje za 2018. godinu**, gdje su usporedene planirane i ostvarene vrijednosti uz optimistično predviđanje pozitivnog poslovanja.

Procjena poslovne aktivnosti u procesu planiranja i trendova u svrhu postizanja željenog cilja se temelji na procjeni rezultata poslovanja u 2018. godini uz dobit od **42.600,00 kuna**. Cilj poslovanja u 2019. godini je nastavak uspješnosti u svim djelatnostima.

Kvalitetna analiza poslovanja s ocjenom efikasnosti poslovanja u 2018. godini daje odgovor na pitanje što je opredjeljenje Društva i koji su ciljevi poslovanja.

Poslovni događaji koji su karakterizirali 2018. godinu će biti predmet razmatranja Završnog računa.

Plan za 2019. godinu je izrađen kako bi se predvidjelo stanje na tržištu i način prilagodbe poslovanja uvjetima u okruženju te smanjio stupanj rizika, vremena u odgovoru na potencijalne promjene, ali i financijskih sredstava, prihoda i rashoda.



2. CILJ POSLOVNOG USMJERENJA PLANA ZA 2019.GODINU

Izrada plana sadrži tri relacije na koje se može utjecati na razne načine: željeni prihod – dopušteni trošak = željeni financijski rezultat.

U izradi Plana za 2019. godinu primijenjena je metoda – Analiza točke pokrića.

Ovom metodom je realno postavljen odnos prihoda, troškova i rezultata poslovanja, kojim bi poslovanje bilo na nuli.

Primarni ciljevi Društva za 2019. godinu su nastavak uspješnog poslovanja kroz slijedeće:

- **čuvanje platežne sposobnosti** u svakom trenutku – načelo likvidnosti, odnosno, financijske ravnoteže
- **postizanje minimalnog dobitka**, pokriće troškova, izbjegavanje neuravnoteženih ili većih gubitaka (kvalitetna procjena mogućih rizika)
- Ostvarenje dodatnih izvora prihoda u vidu pronalaženja modela koji bi omogućio **jačanje stručnih kadrova** Društva, te proširenje usluga dostupnih svojim korisnicima

Financijski plan Društva za 2019. godinu nastoji **održati uravnoteženost** između primitaka i izdataka, zadovoljiti uvjete ekonomičnosti poslovanja, solventnosti i likvidnosti.

Kako bi poslovna aktivnost Društva bila prikazana na adekvatan način, definirani su financijski plan, plan financiranja, te plan pokrića potreba za 2019. godinu.

Temeljni koncept vođenja poslovanja u svrhu postavljanja smjernica je slijedeća:

- **Daljnji razvoj usluga** svojim korisnicima kako **iz osnovne djelatnosti** tako i iz drugih **aktivnosti**
- Kao vodeći upravitelj u Gradu Osijeku utjecati na stajalište drugih korisnika, vlasnika nekretnina **da nam povjere svoju nekretninu** na upravljanje
- Postizanje **uravnoteženosti potreba** – troškova s mogućim приходima, uz motivaciju povećanja istog angažmanom svih zaposlenika



3. PLAN FINANCIRANJA ZA 2019. GODINU

Planirani iznos prihoda od **5.770.000 kuna** sadrži iznos od **4.425.000** ili 76,69% prihoda iz osnovne djelatnosti (upravljanje nekretninama) i **1.345.000** kuna ili 23,31% prihoda iz drugih aktivnosti (usluga, ugovor o konzultanskim poslovima i slično).

Planirani iznos iz osnovne djelatnosti pokazuje nastavak strategije **kvalitetnog pružanja usluga korisnicima** s težnjom da se njihov broj poveća dolaskom od drugih upravitelja, ali i izgradnjom novih stambenih jedinica.

Navedeno potvrđuje činjenica da je u 2018. godini zaključeno **10** Ugovora o upravljanju zgradama, što čini ukupnu površinu od **9.217.12 m²**.

Od obračunatog doprinosa sredstava zajedničke pričuve u 2018. godini planiran **iznos** naknade za upravljanje nekretninama iznosi **4.425.000 kuna**.

Financijska korist davanja usluga drugih namjena – po ugovorima, konzalting poslovima i drugo u 2018. godini je razlog što se u 2019. godini planiraju prihodi u iznosu od **1.290.000 kuna**.

Postojanost projekta kreditiranja obnova pročelja, krovova, dizala i ostalih zajedničkih dijelova u zgradama u 2018. godini u zajedničkom sporazumu s Gradom Osijek i Osječko-baranjskom županijom ukazuje na potrebu daljnjeg jačanja financiranja projekata suvlasnika, odnosno, stambenih zgrada i u **2019. godini**.

Za 2019. godinu **planirani prihod** od Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji je **485.000 kuna**, od promidžbe **250.000 kuna**, od natječaja **25.000 kuna** od konzalting i drugih usluga **60.000 kuna**, te od naknade knjig. otkupa stanova **290.000 kuna**.



Kao i svake godine, u **2019.** godini se također nastavlja sa davanjem usluga u postupku **etažiranja**, odnosno utvrđivanja vlasničkog udjela u zajedničkoj nekretnini, sukladno Zakonu o zemljišnim knjigama, odnosno Pravilniku o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora. Planirani prihod ovih usluga **iznosi 180.000 kuna.**

Kako u prethodnom tako i u slijedećem razdoblju očituje se važnost Ugovora o obavljanju poslova naplate prihoda od prodaje gradskih stanova obročnom otplatom između Grada Osijeka i Zavoda za stanovanje d.o.o. Osijek.

Ugovorom se regulira cijena za obavljeni posao (6% od naplaćenog iznosa prihoda od prodaje gradskih stanova na obročnu otplatu uvećanu za iznos PDV-a). Mjesečna isplata će se vršiti sukladno planiranim financijskim sredstvima Naručitelja (Grad) i stvarno naplaćenim prihodima od strane Pružatelja usluga (Društvo) a najviše do ukupnog godišnjeg iznosa 240.000,00 kune bez PDV-a (300.000,00 sa PDV-om).

Predmet poslovanja u 2019. godini je nastavak aktivnosti u primjeni Sporazuma o prijenosu Ugovora između Hypo Alpe Adria Consultants d.o.o. Zagreb, Podružnica Osijek i Društva. Navedeni pravni subjekt je u ime i na račun za određena poduzeća u Osijeku, sklopio ugovore o kupoprodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Ugovori su sklopljeni temeljem tada važećeg Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo s obročnom otplatom na kredit.

Prema navedenom sporazumu Društvo postaje nositelj svih prava i obveze iz tog ugovora od 01. travnja 2007. godine i obavlja poslove naplate rata za stanove prodane na obročnu otplatu kupcima koji su imali stanarsko pravo.

Sa tvrtkama i ustanovama za koje Društvo obavlja ove poslove potpisan je sporazum o prijenosu ugovora.



4. PLAN POKRIĆA POTREBA ZA 2019. GODINU

U procesu planiranja pokrića potreba – troškova u 2019. godini ističe se postizanje uravnoteženosti sa planiranim prihodima. Planirani iznos **rashoda za 2019. godinu iznosi 5.760.000kuna.**

Sukladno adekvatnom planiranju važna su tri segmenta poslovanja: visina prihoda, visina varijabilnih troškova i visina fiksnih troškova.

Planirani iznos ukupnog troška plaća za **39 zaposlenih** u 2019. godini iznosi **3.915.000 kuna**. Prihodi zaposlenih ili trošak Društva čine i naknade radnicima i nagrade od **235.000 kuna**.

Plan nabave u 2019. godini obvezan je dokument prema Zakonu o javnoj nabavi te kao takav je sastavni dio financijskog plana Društva.

Nastanak obveze po osnovi usluga iz Plana nabave 2019. godine se vrijednosno iskazuju u kontima Financijskog plana.

5. ZAKLJUČAK

Osnovna značajka financijskog plana Društva za 2019. godinu je u ispunjavanju poslovnih ciljeva u obliku:

- očuvanja platežne sposobnosti tako da u strukturi ukupnog planiranog prihoda za 2019. godinu od **5.770.000 kuna**, prihodi iz osnovne djelatnosti od **4.425.000 kuna** i dalje čine 76,69% ukupnih prihoda.
- **pokriću troškova** koji su planirani u iznosu od **5.760.000 kuna**.
- uravnoteženosti troškova s planiranim prihodima, tako da se poslovanje u 2019. godini dovede na razinu pozitivne nule s tendencijom postizanja minimalne dobiti.



- stvaranja i provođenja novih modela poslovanja kako bi se osigurao daljnji razvoj Društva i usluga koje pruža.

DIREKTOR:

Bojan Bodražić, mag.oec.