

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

FINANCIJSKI PLAN
za 2023. godinu

U Osijeku, prosinac 2022.godine



1. UVODNA NAPOMENA I PRIJEDLOG PLANA 2023. GODINE

1.1. Temeljne pretpostavke financijskog plana poslovanja 2023.godine

Financijski plan poslovanja za 2023.g. se temelji na pretpostavci zadržavanja pozitivnog trenda u povećanju prihoda od redovne djelatnosti koji bi uz poduzete mjere ušteta na stavkama troškova trebao rezultirati poboljšanjem financijske stabilnosti i osigurati likvidnost redovnog poslovanja.

Kao dodatni izvor osiguranja likvidnosti i financiranja tekućeg poslovanja u 2022.g. Društvu je odobren iznos od 100.000,00 kn dopuštenog prekoračenja po transakcijskom računu kod Zagrebačke banke d.d. (tzv. Cash Pool-a sa Gradom Osijekom).

1.2. Ostvareni prihodi i neto rezultat do 30.11.2022. te projekcije poslovanja sa 31.12.2022.

u kn

Redni broj	Konto	N A Z I V	Ostvareno studeni 2021.	Plan prihoda iz osnovne djelatnosti za 2022.	Ostvareno studeni 2022.	POKAZATELJI	
						Ostv.studeni 2021.	Ostv.studeni 2022. Plan 2022.
1.		2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	7510	Naknada za upravljanje nekretninama	4.145.754	4.500.000	4.180.605	101	93
2.		Ostale usluge - ukupno :	1.069.611	1.077.000	1.025.257	96	95
2.1.	75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	426.331	430.000	449.466	105	105
2.2.		Prihodi od knjigov, konzalting i dr.usluga :					
2.2.1.	7516,75162 75164	- promidžba	248.800	248.000	212.400	85	86
2.2.2.	75131	- etažiranja	61.960	80.000	90.337	146	113
2.2.3.	75104, 75105	- od natječaja i tendera	16.400	24.000	18.000	110	75
2.2.4.	7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	154.100	140.000	154.427	100	110
2.2.5.	75134,75135	- otkupa stana i obroč.otpl.stana 11	162.020	155.000	100.627	62	65
U K U P N O :			5.215.365	5.577.000	5.205.862	100	93



u EUR

(1 € = 7,53450 kn)

Redni broj	Konto	N A Z I V	Ostvareno studeni 2021.	Plan prihoda iz osnovne djelatnosti za 2022.	Ostvareno studeni 2022.	Ostv.studeni 2022. Ostv.studeni 2021.	Ostv.studeni 2022. Plan 2022.
1.	2.	3.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	7510	Naknada za upravljanje nekretninama	550.236	597.253	554.862	101	93
2.		Ostale usluge - ukupno :	141.962	142.942	136.075	96	95
2.1.	75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	56.584	57.071	59.654	105	105
2.2.		Prihodi od knjigov.konzalting i dr.usluga :					
2.2.1.	7516,75162 75164	- promidžba	33.021	32.915	28.190	85	86
2.2.2.	75131	- etažiranja	8.223	10.618	11.990	146	113
2.2.3.	75104, 75105	- od natječaja i tendera	2.177	3.185	2.389	110	75
2.2.4.	7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	20.453	18.581	20.496	100	110
2.2.5.	75134,75135	- otkupa stana i obroč.otpl.stana 11	21.504	20.572	13.355	62	65
U K U P N O :			692.198	740.195	690.937	100	93

Osnovne pretpostavke projekcije poslovanja za 31.12.2022.g. su u nastavku:

u kn

PRETPOSTAVKE PROJEKCIJE REZULTATA 31.12.2022.:			12.2022.
7510	Naknada za upravljanje nekretninama	Još jedna naknada za upravljanje 12 mj 2022 (na temelju 11/22)	381.477
75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	Knjiženje računa za 12 mj.-procjena oca 41 tis kn (mjesečni prosjek u 2022.)	41.000
75131	- etažiranja	Proknjižena 2 etažiranja u 12/2022	19.978
75105	- od natječaja i tendera		2.000
7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	Prema ostvarenom imamo brisovnih cca 14 tis mjesečno (manje od prosjeka u očekivanju do kraja godine)	8.000
75134,75135	- otkupa stana i obroč.otpl.stana	U procjeni obračun za 12 mj cca.9 tis kn.	9.000
OČEKIVANI PRIHODI DO KRAJA GODINE			461.455

u EUR

(1 € = 7,53450 kn)

PRETPOSTAVKE PROJEKCIJE REZULTATA 31.12.2022.:			12.2022.
7510	Naknada za upravljanje nekretninama	Još jedna naknada za upravljanje 12 mj 2022 (na temelju 11/22)	50.631
75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	Knjiženje računa za 12 mj.-procjena cca 41 tis kn (mjesečni prosjek u 2022.)	5.442
75131	- etažiranja	Proknjižena 2 etažiranja u 12/2022	2.652
75105	- od natječaja i tendera		265
7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	Prema ostvarenom imamo brisovnih cca 14 tis mjesečno (manje od prosjeka u očekivanju do kraja godine)	1.062
75134,75135	- otkupa stana i obroč.otpl.stana	U procjeni obračun za 12 mj cca.9 tis kn.	1.195
OČEKIVANI PRIHODI DO KRAJA GODINE			61.246



Na temelju ostvarenja 2022. korištene su pretpostavke za planske prihode 2023. kako slijedi:

u kn

PRETPOSTAVKE PLANA 2023.		mjesečno	godišnje
7510	Naknada za upravljanje nekretninama	381.477	4.600.000
75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	40.872	500.000
75131	- etažiranja	9.167	110.000
7516,75162	- promidžba	13.333	160.000
75105	- od natječaja i tendera	1.667	20.000
		Prema ostvarenom imamo brisovnih cca 14 tis mjesečno (pošto je većina otplaćena -možemo čak očekivati smanjenje na 13 tis mjesečno)	
7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	13.333	160.000
75134,7514	- otkupa stana i obroč.otpl.stana	8.333	100.000
OČEKIVANI PRIHODI DO KRAJA GODINE		468.183	5.650.000

u EUR
 (1 € = 7,53450 kn)

PRETPOSTAVKE PLANA 2023.		mjesečno	godišnje
7510	Naknada za upravljanje nekretninama	50.631	610.525
75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	5.425	66.361
75131	- etažiranja	1.217	14.600
7516,75162	- promidžba	1.770	21.236
75105	- od natječaja i tendera	221	2.654
		brisoivnih cca 14 tis mjesečno (pošto je većina otplaćena - možemo čak očekivati smanjenje)	
7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	1.770	21.236
75134,7514	- otkupa stana i obroč.otpl.stana	1.106	13.272
OČEKIVANI PRIHODI DO KRAJA GODINE		62.138	749.884

PRIKAZ PRIHODA IZ OSNOVNE DJELATNOSTI-PROJEKCIJA 2022. I PLAN 2023.

u kn

Redni broj	Konto	N A Z I V	Ostvareno studeni 2021.	Plan prihoda iz osnovne djelatnosti za 2022.	Ostvareno studeni 2022.	PROJEKCIJA		Ostvareno prihoda iz osnovne djelatnosti za 2021.	PLAN 2023.	
						Ostv.studeni 2022.	Ostv.studeni 2022.			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	
1.	7510	Naknada za upravljanje nekretninam.	4.145.754	4.500.000	4.180.605	101	93	4.562.083	4.524.177	4.600.000
2.		Ostale usluge - uкупno :	1.069.611	1.077.000	1.025.257	96	95	1.105.235	1.150.051	1.050.000
2.1.	75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	428.331	430.000	449.486	105	105	490.468	467.737	500.000
2.2.		Prihodi od knjigov.konzalting i dr.usluga :								
2.2.1.	7510,75162	- promidžba	248.800	248.000	212.400	85	86	212.400	249.200	160.000
	75164									
2.2.2.	75131	- etažiranja	61.960	80.000	90.337	146	113	110.315	69.931	110.000
2.2.3.	75104,75105	- od natječaja i tendera	16.400	24.000	18.000	110	75	20.000	20.400	20.000
2.2.4.	7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	154.100	140.000	154.427	100	110	162.427	165.950	160.000
2.2.5.	75134,75135	- otkupa stana i obroč.otpl.stana 1	162.020	155.000	100.627	62	65	109.627	178.833	100.000
U K U P N O :			5.215.365	5.577.000	5.205.862	100	93	5.667.317	5.674.228	5.650.000



u EUR
(1 € = 7,53450 kn)

Redni broj	Konto	N A Z I V	Plan prihoda iz osnovne djelatnosti za 2022.	Ostvareno studeni 2022.	Ostv.studeni 2022. Plan 2022.	PROJEKCIJA	Ostvareno prihoda iz osnovne djelatnosti za 2021.	PLAN 2023.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	7510	Naknada za upravljanje nekretninama	597.253	554.862	93	605.492	600.461	610.525
2.		Ostale usluge - ukupno :	142.942	136.075	95	146.690	152.638	139.359
2.1.	75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	57.071	59.654	105	65.096	62.079	66.361
2.2.		Prihodi od knjigov.konzalting i dr.usluga :						
2.2.1.	7516,75162 75164	- promidžba	32.915	28.190	86	28.190	33.075	21.236
2.2.2.	75131	- etažiranja	10.618	11.990	113	14.641	9.281	14.600
2.2.3.	75104, 75105	- od natječaja i tendera	3.185	2.389	75	2.654	2.708	2.654
2.2.4.	7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	18.581	20.496	110	21.558	22.025	21.236
2.2.5.	75134,75135	- otkupa stana i obroč.otpl.stana 11	20.572	13.355	65	14.550	23.470	13.272
U K U P N O :			740.195	690.937	93	752.182	753.099	749.884

Projekcija rezultata za 31.12.2022. te planirani ukupni prihodi i rashodi za 2023. godinu prikazani su u nastavku.

u kn

Broj pozicije	Konto	POZICIJA Naziv	Ostvareno studeni 2021.	Plan prihoda 2022.	Ostvareno studeni 2022.	POKAZATELJI		PROJEKCIJA 31.12.2022.	Ostvareni prihodi	
						Ostv.11. 2022.	Ostv.11. 2022.		2021.	PLAN 2023.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
A. PRIHODI										
1.	751	PRIHODI IZ OSNOVNE DJELATNOSTI	5.215.366	5.577.000	5.205.862	100	93	5.667.317	5.674.228	5.650.000
1.1.	7510	Za upravljanje nekretninama	4.145.754	4.500.000	4.180.605	101	93	4.562.083	4.524.177	4.600.000
1.2.		Za usluge / ugov.konz.posl.i sl. / ukupno :	1.069.611	1.077.000	1.025.257	96	95	1.105.235	1.150.051	1.050.000
2.		PRIHODI IZ DRUGIH AKTIVNOSTI	31.323	543.285	76.315	244	14	231.315	540.518	443.059
	771, 7805, 7807	Kamate i ostali nespomenuti prihodi	2.228	5.000	1.256	56	25	1.256	2.255	1.256
	7836	Refundacija troškova - GRAD	26.916	36.064	40.078	0	111	55.078	36.083	55.078
	78391, 7859	Prihod od napl. šteta po sudskim procesima	2.180	2.221	32.195	0	0	32.195	2.180	10.000
	781-785	Ostali prihodi i prihodi od subvencija, dotacija i po	0	500.000	2.785	0	0	142.785	500.000	376.725
U K U P N O P R I H O D I :			5.246.688	6.120.285	5.282.177	101	86	5.898.632	6.214.746	6.093.059



u EUR
(1 € = 7,53450 kn)

Broj pozicije	Konto	POZICIJA Naziv	Plan			PROJEKCIJA 31.12.2022.	Ostvareni		
			studen	prihoda 2022.	Ostvareno studen 2022.		Ostv.11. 2022. Plan 2022.	prihodi 2021.	PLAN 2023
1.	2.	3.	4.	5.	6.	8.	9.	11.	12.
A. PRIHODI									
1.	751	PRIHODI IZ OSNOVNE DJELATNOSTI		740.195	690.937	93	752.182	753.099	749.884
1.1.	7510	Za upravljanje nekretninama		597.253	554.862	93	605.492	600.461	610.525
1.2.		Za usluge / ugov.konz.posl.i sl. / ukupno :		142.942	136.075	95	146.690	152.638	139.359
2.		PRIHODI IZ DRUGIH AKTIVNOSTI		72.106	10.129	14	30.701	71.739	58.804
	771, 7805, 7807	Kamate i ostali nespomenuti prihodi		664	167	25	167	299	167
	7836	Refundacija troškova - GRAD		4.787	5.319	111	7.310	4.789	7.310
	78391, 7859	Prihod od napl. šteta po sudskim procesima		295	4.273	0	4.273	289	1.327
	781-785	Ostali prihodi i prihodi od subvencija, dotacija i por		66.361	370	0	18.951	66.361	50.000
		UKUPNO PRIHODI :		812.301	701.065	86	782.883	824.838	808.688

Subvencija Grada Osijeka kao potpora poslovanju 2022. godine iskazana je u okviru prihoda od drugih aktivnosti u iznosu od 140.000,00 kn.



PRIKAZ RASHODA - PROJEKCIJA 2022. I PLAN 2023.

u kn

Broj pozicije	Konto	P O Z I C I J A Naziv	Ostvareno studenj 2021.	Plan rashoda 2022.	Ostvareno studenj 2022.	POKAZATELJI Ustv.11.		PROJEKCIJA 31.12.2022.	Ostvareni	
						2022.	2022.		rashodi 2021.	PLAN 2023
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	11.	12.
B. R A S H O D I										
1.	400	Izravni troškovi - uplatnice	42.820	35.000	34.932	82	100	34.932	42.820	35.000
2.	401	Uredski troškovi	93.875	95.000	82.885	88	87	85.000	98.888	85.000
3.	404,405,413	Sitni inventar, rezervni dijelovi, registracija vozila	14.273	15.000	17.873	125	119	18.000	15.253	18.000
4.	407	Elekt. i topl. energija i INA kartica	73.345	90.000	75.534	103	84	99.000	82.192	110.000
5.	410	Telefonski, poštanski troškovi	103.272	100.000	98.238	95	98	107.000	108.348	107.000
6.	411	Troškovi vanjskih usl. pri izradi dobara i obavlj. usl.	207.593	210.000	271.284	131	129	277.284	207.593	250.000
7.	412	Održavanje opreme i programa	238.455	220.000	287.815	121	131	298.909	255.545	290.000
8.	414	Usluge najma/zakupa - lizinja	75.342	85.000	71.940	95	85	77.000	81.215	80.000
9.	415	Usluge promidžbe	134.300	100.000	109.802	82	110	111.282	145.400	80.000
10.	418	Intelektualne usluge	28.180	45.000	25.795	92	57	25.795	51.009	28.000
11.	417	Komunalne usluge	26.789	30.000	28.613	107	95	31.314	28.882	30.000
12.	418,463	Usluge reprezentacije	49.358	50.000	13.492	27	27	14.838	54.315	15.000
13.	419	Oglaš. i ostale usluge	14.072	12.000	1.279	9	11	1.279	17.452	5.000
14.	420-423	Troškovi osobila	3.688.555	4.105.555	3.416.385	93	83	3.774.724	4.067.634	3.900.000
15.	430,431,432	Amortizacija mat. i nematimovine	22.707	35.000	0	0	0	25.000	30.320	30.000
16.	460	Dnevnice i troškovi službenog puta	97.797	80.000	32.924	34	41	38.500	98.005	40.000
17.	461	Naknada radnicima i nagrade	173.584	235.000	335.461	193	143	382.000	248.688	395.000
18.	462	Naknada čl. Nadzornog odbora	88.462	110.000	84.835	96	77	93.112	98.795	95.000
19.	463	Vrijednosno usklađenje troškova	0	50.000,00	0	#UJ/U	U	0	18 / 5 / 0	0
20.	464	Premija osiguranja	11.093	11.000	0	0	0	8.868	15.903	10.000
21.	465	Trošak platnog prometa	24.798	23.000	40.454	163	178	50.100	27.586	50.000
22.	466,467,468	Doprinosi, članarine, porezi koji ne ovise o dobiti, t	25.408	27.000	20.535	81	76	31.295	28.627	30.000
23.	4693	Sudski troškovi	48.233	20.000	13.802	29	69	13.802	48.233	15.000
24.	469	Seminari, časopisi i priručnici	29.350	2.000	19.011	65	951	20.453	29.550	10.000
25.	4695, 4696	Sistematski i liječnički pregledi zaposlenika	650	45.000	51.021	0	0	51.021	2.670	3.000
26.	4699, 473-485	Ostali nespomenuti rashodi, kazne, penali,	1.718	1.716	3.698	215	215	87.493	139.887	3.698
27.	488	Darovi i sponzori do 2%	18.000	18.000	7.750	43	43	7.750	19.000	2.000
28.		Povrat u pričuvu						35.000		
UKUPNO RASHODI :			5.329.810	5.850.271	5.145.135	97	88	5.800.351	6.227.094	5.714.696
PRIHODI - RASHODI / A - B /			-83.122	270.014	137.042	-165	51	98.280	-12.349	378.363
REZULTAT BEZ POTPORE GRADA								-41.720	-512.349	1.638
POVRAT U PRICUVU I PENALI				0	0	0	0	118.797	107.088	0
TROŠAK VRIJEDNO SNOG USKLAĐENJA KUPACA				50.000	50.000	50.000	0	0	187.576	0
Izvanredni troškovi				50.000	50.000	50.000	0	118.797	294.662	0
Potpora Grada				500.000	500.000	500.000	0	140.000	500.000	376.725
Neto rezultat od izvanrednih aktivnosti				450.000	450.000	450.000	0	21.203	205.338	376.725
NETO REZULTAT BEZ IZVANR. AKTIVNOSTI								77.078	-217.687	1.638



u EUR
(1 € = 7,53450 kn)

Broj pozicije	Konto	P O Z I C I J A Naziv	Plan			PROJEKCIJA 31.12.2022.	Ostvareni		
			rashoda	Ostvareno	Ostv.11. 2022.		rashodi	PLAN	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	8.	9.	11.	12.
B. R A S H O D I									
1.	400	Izravni troškovi - uplatnice	4.645	4.636	100	4.636	5.657	4.645	
2.	401	Uredski troškovi	12.609	10.988	87	11.281	13.125	11.281	
3.	404,405,413	Sitni inventar, rezervni dijelovi, registracija vozila	1.991	2.372	119	2.389	2.024	2.389	
4.	407	Elekt i topl. energija i INA kartica	11.945	10.025	84	13.140	10.909	14.600	
5.	410	Telefonski, poštanski troškovi	13.272	13.038	98	14.201	14.380	14.201	
6.	411	Troškovi vanjskih usl pri izradi dobara i obavlj. usl.	27.872	36.006	129	36.802	27.552	33.181	
7.	412	Održavanje opreme i programa	29.199	38.200	131	39.672	33.917	38.490	
8.	414	Usluge najma/zakup e - lizinga	11.281	9.548	85	10.220	10.779	10.618	
9.	415	Usluge promidžbe	13.272	14.547	110	14.770	19.298	10.618	
10.	416	Intelektualne usluge	5.973	3.424	57	3.424	6.770	3.451	
11.	417	Komunalne usluge	3.982	3.798	95	4.156	3.831	3.982	
12.	418,483	Usluge reprezentacije	6.636	1.791	27	1.943	7.209	1.991	
13.	419	Oglaš i ostale usluge	1.593	170	11	170	2.316	664	
14.	420-423	Troškovi osoblja	544.901	453.432	83	500.992	539.868	517.619	
15.	430,431,432	Amortizacija mat. i nemat. imovine	4.645	0	0	3.318	4.024	3.982	
16.	460	Dnevnice i troškovi službenog puta	10.618	4.370	41	5.110	13.007	5.309	
17.	461	Naknada radnicima i nagrade	31.190	44.523	143	50.700	33.004	52.428	
18.	462	Naknada čl. Nadzornog odbora	14.600	11.280	77	12.358	12.847	12.609	
19.	445	Vrijednosno usklađenje troškova	6.636	0	0	0	24.896	0	
20.	464	Premija osiguranja	1.460	0	0	1.150	2.111	1.327	
21.	465	Trošak platnog prometa	3.053	5.369	176	6.649	3.657	6.636	
22.	466,467,468	Doprinosi, članarine, porezi koji ne ovise o dobiti, H	3.584	2.726	76	4.154	3.534	3.982	
23.	4693	Sudski troškovi	2.654	1.832	69	1.832	6.402	1.991	
24.	469	Seminari, časopisi i priručnici	265	2.523	951	2.715	3.922	1.327	
25.	4695, 4696	Sistematski i liječnički pregledi zaposlenika	5.973	6.772	0	6.772	364	368	
26.	4699, 473-485	Ostali nespomenuti rashodi, kazne, penali,	228	491	215	11.612	18.564	491	
27.	486	Darovi i sponzori do 2%	2.389	1.029	43	1.029	2.522	265	
28.		Povrat u pričuvu				4.645			
UKUPNO RASHODI :			776.464	682.877	88	769.839	826.477	758.471	
PRIHODI - RASHODI / A - B /			35.837	18.189	51	13.044	-1.639	50.217	
REZULTAT BEZ POTPORE GRADA							-5.537	-68.000	217
POVRAT U PRIČUVU-ENER.OBNOVA			0			15.767	14.213	0	
TROŠAK VRIJEDNOSNOG USKLAĐENJA KUPA			6.636			0	24.896	0	
Izvanredni troškovi			6.636			15.767	39.108	0	
Potpora Grada			66.361			18.581	66.361	50.000	
Neto rezultat od izvanrednih aktivnosti			59.725			2.814	27.253	50.000	
NETO REZULTAT BEZ IZVANR. AKTIVNOSTI							10.230	-28.882	217

*Trenutno nije moguće pouzdano procijeniti potencijalne dodatne troškove redovnog poslovanja posebno one koji bi mogli nastati kao rezultat ranijih godina (primjerice sudski troškovi, inventurna usklađenja, usklađenja temeljem nalaza revizije i sl.)

Usvojena je nova **sistemizacija radnih mjesta**, te je visina rashoda bruto plaća planirana u skladu s novim koeficijentima.

Poduzete mjere štednje već pokazuju efekte u 2022.g., te su vidljive najznačajnije uštede na troškovima osoblja, promidžbe i reprezentacije u odnosu na 2021.g.



Ukupno očekivani rezultat poslovanja sa 31.12.2022., uz primljenu subvenciju Grada Osijeka u iznosu 140.000,00 kuna, je **bruto dobit u iznosu od 98.280 kuna (13.044 EUR)**, dok je 2021. ostvaren gubitak u iznosu od 12.349 kuna.

Kako je vidljivo, ukoliko se iz rezultata izuzme prihod od subvencije Grada Osijeka, očekivani gubitak sa 31.12.2022. bi iznosio 41.720 kuna (5.537 EUR), dok je 2021. ostvaren gubitak u iznosu od 512.349 kuna.

U sklopu redovnih rashoda visina **amortizacije materijalne i nematerijalne imovine** je iskazana sukladno **primjeni nižih amortizacijskih stopa** koje su na snazi u 2022.g. sukladno Odluci o promjeni procjene vijeka uporabe dugotrajne materijalne imovine od 22.09.2021. godine.

Napomena oko izvanrednih aktivnosti:

1) Penalizacija - energetska obnova

U projekciju poslovanja sa 31.12.2022. uključena je penalizacija Zavoda za stanovanje d.o.o. Osijek na temelju pravomoćnih presuda i Odluke Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost zbog utvrđenih nepravilnosti u postupku nabave radova energetske obnove višestambene zgrade u Osijeku na adresi Drinska 10E. Trošak penalizacije određen je u iznosu od 139.661,93 kn, a od čega se 83.797,16 kn odnosi na bespovratna sredstva EU. Do penalizacije je došlo zbog pogreške Zavoda za stanovanje d.o.o. Osijek, te će navedeni iznos podmiriti Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek do kraja 2022. godine. Trošak tereti rezultat poslovanja 2022.g. u istom iznosu.

2) Povrat sredstava u pričuvu – iz 2021.g.

U projekciju poslovanja sa 31.12.2022. uključen je povrat sredstava u pričuvu zbog **neosnovano isplaćenog dijela računa dobavljaču Primer-mont j.d.o.o. u iznosu 35.000,00 kuna.**

Bivša Voditeljica financija i računovodstva Ankica Skender je dana 19.08.2021. godine izvršila plaćanje dijela računa dobavljaču Primer-mont j.d.o.o. iako radovi na višestambenoj zgradi u



Osijeku na adresi Vukovarska cesta 27C nikada nisu izvršeni. Povrat se planira izvršiti u cijelosti do kraja 2022. godine.

Radnica je u dopisu od 29.09.2022. godine priznala svoju pogrešku i navela da je spremna snositi posljedice. U tijeku je sklapanje nagodbe.

3) Potpora Grada Osijeka – izvanredni prihodi

Temeljem podnesenog zahtjeva Društva za isplatom sredstava iz proračuna Grada Osijeka od 05.12.2022., Grad Osijek je isplatio Zavodu subvenciju u iznosu 139.661,93 kn (dana 07.12.2022.).

U Financijski plan za 2023. godinu uključena je subvencija Grada Osijeka u iznosu od 376.725 kuna (50.000 EUR).

4) Napomena vezana uz predviđeni rezultat 2022.godine

Projekcija poslovanja 2022.g. te plan za 2023.g. temelje se samo na dostupnim i poznatim podacima, do trenutka izrade ovog izvještaja.

Potrebno je skrenuti pozornost na činjenicu kako rezultati inventure i usklađenje stanja prilikom zaključivanja poslovne godine 2022.g. mogu značajno utjecati na projekciju rezultata sa 31.12.2022. godine.

Utvrđeni rizik nepotpunog ili pogrešno iskazanog stanja u poslovnim knjigama je potvrđen i od stane neovisnog revizora, koji je također konstatirao kako nije moguće procijeniti mogući opseg neusklađenosti.

Zavod za stanovanje d.o.o. trenutno vodi sedam postupaka (jedan upravni spor je pravomoćno okončan) temeljem utvrđenih nepravilnosti u provedbi ugovora o izvođenju energetskih obnova.



1.3.ZAKLJUČAK:

- S obzirom na **ostvarene rezultate sa 31.12.2021. g. te na rezultate poslovanja ostvarene do 30.11.2022. godine**, donesena je **projekcija rezultata za 31.12.2022.g. te financijski plan poslovanja za 2023. godinu.**
- Očekivani rezultat poslovanja sa **31.12.2022.g. je dobit u iznosu od 98.280 kn (2021.: gubitak 12.349 kuna).**
- **Neto rezultat** poslovanja za 2022.g. **bez izvanrednih stavki** bi bio **dobit od 77.078 kuna** (bez subvencije Grada Osijeka u iznosu 140 tis kn i spomenutih izvanrednih stavki troška povrata sredstava u pričuvu 35 tis kn te troška penalizacije u iznosu 84 tis kn). Za usporedbu, **2021. godine rezultat bez izvanrednih stavki bio je gubitak u iznosu od 217.687 kn** (od tog trošak vrijednosnog usklađenja kupaca 188 tis kn).
- Vidljivo je kako se uslijed poduzetih mjera štednje sa **31.12.2022. očekuje dobit od redovnih aktivnosti**, te se nastoji postići uravnoteženje prihodovne i rashodovne strane **uz poboljšanje likvidnosti društva.**
- **Projekciju za 31.12.2022.g. treba uzeti sa rezervom** za moguće nalaze i korekcije temeljem inventura i ispravaka vrijednosti.



2. CILJ POSLOVNOG USMJERENJA I IZMJENE FINANCIJSKOG PLANA ZA 2023. GODINU

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

Kod izrade plana za 2023. godinu nastojali su se procijeniti konzervativno prihodi i troškovi društva temeljem raspoloživih informacija.

Primarni ciljevi Društva za 2023. godinu su nastavak stabilizacije poslovanja kroz slijedeće:

- **čuvanje platežne sposobnosti** u svakom trenutku – načelo likvidnosti, odnosno, financijske ravnoteže
- **postizanje minimalnog dobitka**, pokriće troškova, izbjegavanje neuravnoteženih ili većih gubitaka (bolja kontrola troškova)
- Ostvarenje veće razine prihoda te traženje modela poslovanja koji su u skladu sa potrebama korisnika i mogućnostima društva.

Financijski plan Društva za 2023. godinu nastoji **održati uravnoteženost** između primitaka i izdataka, zadovoljiti uvjete ekonomičnosti poslovanja, solventnosti i likvidnosti.

Temeljni koncept vođenja poslovanja u svrhu postavljanja smjernica je slijedeći:

- **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 prihodima, uz motivaciju povećanja istog angažmanom svih zaposlenika.



3. PLAN FINANCIRANJA ZA 2023. GODINU

Planirani iznos prihoda od **6.093.059 kuna (808.688 EUR)** sadrži iznos **5.650.000 kuna (749.884 EUR)** ili **93%** prihoda iz osnovne djelatnosti (od toga **upravljanje nekretninama 4.600.000 kuna/610.525 EUR ili 81%** prihoda osnovne djelatnosti tj. 75% ukupnih prihoda) te **7%** prihoda iz drugih aktivnosti (subvencija od Grada, refundacije, financijski prihodi 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.

Planirani iznos naknade za upravljanje nekretninama za 2023.g. iznosi **4.600.000 kuna (610.525 EUR)**, te se temelji na visini ostvarenih prihoda u prvih 11 mjeseci 2022.g. (ukupno 4.180.605 kuna ili 93% plana za 2022.godinu).

Planirani prihodi od ostalih usluga – po ugovorima o poslovno tehničkoj suradnji, promidžbi, etažiranju, natječajima, konzalting poslovima iznose **1.050.000 kuna (139.359 EUR)** te su **sukladno trendu ostvarenja u prvih 11 mjeseci planirani kako slijedi:**

- **Prihodi temeljem poslovno tehničke suradnje (4% i 1%)** su zadržani na razini u iznosu **500.000 kuna (66.361 EUR)** s obzirom na ostvarenja sa 30.11.2022. godine u iznosu od 449.466 kuna (odnosno 105% planiranih prihoda). Do kraja godine se očekuje ispunjenje planiranih prihoda 114%.

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

Prihodi od promidžbenih usluga se realiziraju i kroz 2022. godinu sukladno sklopljenim ugovorima kako u pogledu visine tako i dinamici naplate, te se u 2023. očekuje ostvarenje prihoda u visini planskih odnosno **160.000 kuna (21.236 EUR)**.



Kao i svake godine, u **2023.** godini je također planirano ostvarenje prihoda **od usluga povezivanja i 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 **je povećan u odnosu na ranija razdoblja te iznosi 110.000 kuna (14.600 EUR).**

Razina planiranog prihoda za cijelu 2023.g. je utvrđena u razini ostvarenih prihoda sa 30.11.2022. g. u iznosu 90.337 kuna uz procjenu ostvarenja 19.978 kuna dodatnih prihoda do kraja godine.

U 2023. godini se temeljem Ugovora o obavljanju poslova naplate prihoda od prodaje gradskih stanova obročnom otplatom između Grada Osijeka i Zavoda za stanovanje d.o.o. Osijek se očekuje ukupno ostvarenje prihoda u iznosu 100.000 kuna (13.272 EUR), budući se smanjuje broj ukupnog broja aktivnih partija obročne otplate kredita u redovnoj otplati, dok raste broj otplaćenih kredita što je vidljivo kroz povećane prihode od konzultantskih i ostalih usluga, koje uključuju naplatu od izdavanja brisovnih očitavanja po otplati kredita.

Sama visina prihoda od obročne otplate stanova regulirana je Ugovorom sa Gradom Osijekom. Cijena se regulira kao 6% od naplaćenog iznosa prihoda od prodaje gradskih stanova na obročnu otplatu uvećanu za iznos PDV-a. Mjesečna isplata se vrši 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 2022. 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 obveza 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.



Što se tiče ostalih prihoda najznačajnija redovna stavka je refundacija troškova prema Gradu Osijeku, dok se na stavci ostalih prihoda očekuje cca. 10 tis. kuna ostalih prihoda.

U 2021.g. je ostvarena potpora od Grada Osijeka u iznosu 500.000 kn za potporu poslovanju u uvjetima COVID 19 pandemije, dok je u 2022. ostvarena subvencija od strane Grada Osijeka u iznosu 140 tis. kn, te je za 2023.g. planirana subvencija Grada Osijeka u iznosu od 50 tis. EUR.

4. PLAN POKRIĆA POTREBA ZA 2023. GODINU

U procesu planiranja pokrića potreba – troškova u 2023. godini ističe se postizanje **uravnoteženosti sa planiranim prihodima. Projekcija iznosa rashoda za 2022. godinu iznosi 5.800.351 kuna.**

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

U strukturi planiranih rashoda najznačajnija stavka su troškovi bruto plaća koji čine 68% ukupnih rashoda, odnosno 75% ukupnih rashoda ukoliko se istima dodaju naknade za zaposlenike.

Planirani iznos ukupnog troška plaća zaposlenih u 2022. godini je iznosio 4.105.555 kuna i temeljio se na planu 2021.g. u pogledu broja zaposlenika i visine plaća.

Promjene u broju zaposlenika u 2022. se odnose na redovne odlaske u mirovinu i otkaze ugovora o radu.

S obzirom na navedeno, u projekciji **bruto plaća zaposlenika** za kraj 2022. g je iznos od 3.774.724 kuna dok je u planu 2023.g. rashod bruto plaća planiran u iznosu 3.900.000 kuna (517.619 EUR).

Trošak Društva čine i naknade radnicima i nagrade od **382.000 kuna sa krajem 31.12.2022.** koje su planirane temeljem očekivanih isplata (uključena jedna otpremnina s obzirom na



odlazak u mirovinu radnice s krajem godine, prijevoz, prigodne nagrade, naknadu za topli obrok i sl.). **Za 2023.g.** planirane su naknade zaposlenicima u iznosu od **395.000 kuna (52.426 EUR)**.

Na stavkama uredskih troškova i materijala su planirane veličine u skladu sa poduzetim aktivnostima na ostvarenju ušteda ugovaranjem nižih cijena usluga i smanjenju ukupne količine potrošnog materijala. Uštede se planiraju i na drugim stavkama poput promidžbe i usluga održavanja te reprezentacije uz napomenu kako su iznosi do kraja 2022. godine u najvećoj mjeri definirani već ostvarenim razinama rashoda do 30.11.2022. godine.

Zbog primjene nižih amortizacijskih stopa za dugotrajnu materijalu i nematerijalnu imovinu počevši sa primjenom u 2021.g. očekuje se amortizacija na razini 2022. godine (približno 25 tis kuna), a u planu za 2023. godinu 30 tis. kn (3.982 EUR).

Plan nabave u 2023. godini obvezan je dokument prema Zakonu o javnoj nabavi te kao takav je sastavni dio financijskog plana Društva.



5. ZAKLJUČAK

Osnovna značajka financijskog plana Društva za 2023. godinu je u ispunjavanju poslovnih ciljeva u obliku:

- očuvanja platežne sposobnosti tako da u strukturi ukupnog planiranog prihoda za 2023. godinu od **6.093.059 kuna (808.688 EUR)**, prihodi iz osnovne djelatnosti od **5.650.000 kuna (749.884 EUR)** i dalje čine **93%** ukupnih prihoda
- **pokriću troškova** koji su planirani u iznosu od **5.714.696 kuna (758.471 EUR)**
- uravnoteženosti troškova s planiranim prihodima, tako da se poslovanje u 2023. godini dovede na razinu dobiti **378.363 kuna (50.217 EUR)** uz subvenciju Grada Osijeka.
- **Bez subvencije** Grada Osijeka **dobit** bi iznosila **1.638 kuna (217 EUR)**; **2021.g. gubitak je iznosio 512.349 kuna.**
- S obzirom na zatečene probleme u poslovanju, potrebno je **uvažiti vidljivi pomak ka stabilizaciji i samodostatnosti poslovanja kroz poboljšanje neto rezultata poslovanja kada se iz ukupnog poslovanja izdvoji utjecaj izvanrednih stavki** (subvencije Grada na prihodovnoj strani te troškova povrata sredstava pričuve i troška penalizacije, u projekciji 2022.g.) na neto rezultat.
- **Gubitak** iz redovnog poslovanja (bez utjecaja izvanrednih stavki) **u 2021.g. je iznosio 217.687 kuna**, dok je u projekciji **za 2022. godinu dobit** u iznosu od **77.078 kuna**, a **u planu za 2023.g. dobit 1.638 kuna (217 EUR).**
- Planske veličine za 2023. godinu treba uzeti s rezervom zbog mogućih korekcija i neplaniranih stavki iz ranijih razdoblja kao i redovnog poslovanja.

DIREKTOR:

Krešimir Novoselić, mag.iur.