

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

FINANCIJSKI PLAN
za 2022. godinu

U Osijeku, prosinac 2021.godine



1. UVODNA NAPOMENA I PRIJEDLOG PLANA 2022. GODINE

1.1. Temeljne pretpostavke financijskog plana poslovanja 2022. godine

Financijski plan poslovanja za 2022.g. se temelji na pretpostavci zadržavanja pozitivnog trenda u povećanju prihoda od redovne djelatnosti koji bi uz poduzete mjere ušteda na stavkama troškova rezultirati poboljšanjem financijske stabilnosti i likvidnosti redovnog poslovanja.

U 2020.g. je vidljivo značajno narušavanje financijske stabilnosti i likvidnosti društva uslijed nižeg ostvarenja planskih veličina prihoda (najznačajnije izraženo na stavkama etažiranja i povezivanja) uz povećanje troškova iznad planskih veličina (najznačajnije stavke troškovi vanjskih usluga i sl.), što je ublaženo prihodovanjem subvencije Grada Osijeka, kao potpore u uvjetima poslovanja COVID pandemije u iznosu od 500.000,00 kn.

I u 2021.g. je nastavljen trend neuravnoteženosti prihodovne i rashodovane strane, koji je nakon imenovanja direktora društva 26.07.2021., djelomično ublažen poduzetim mjerama štednje uz podizanje prihoda i poboljšanje likvidnosti.

Uvažavajući ukupnu financijsku situaciju do 26.7.2021., te naslijeđene probleme u poslovanju, Društvu je odobrena subvencija Grada Osijeka kao potpora redovnom poslovanju u iznosu 500.000,00 kn za 2021. i 2022.godinu.

Kao dodatni izvor osiguranja likvidnosti i financiranja tekućeg poslovanja u 2021.g. je Društvu odobren iznos 300.000,00 kn dopuštenog prekoračenja po transakcijskom računu kod Zagrebačke banke d.d. (tzv. Cash Pool-a sa Gradom Osijekom).

1.2. Komentar ostvarenih prihoda i neto rezultata do 31.11.2020. te projekcije poslovanja sa 31.12.2021..

Proknjiženi gubitak sa 30.11.2021. iznosi -82.997,72 kn (30.11.2020. -106.967 kn).



Na strani prihoda najveći podbačaj u ostvarenom rezultatu u odnosu na prihode ranijih godina te planske veličine prihoda bilježi pozicija etažiranja i povezivanja. Niža razina prihoda je vezana uz otežan rad na etažiranju u uvjetima korona krize te činjenicom dugotrajnijeg bolovanja za jednog od dva angažirana djelatnika na tim poslovima.

U projekciji poslovanja za 31.12.2021. iznos očekivane realizacije prema usvojenom Izmijenjenom planu za 2021.godinu je premašen budući su dovršena započeta povezivanja iz ranijih godina.

Redni broj	Konto	N A Z I V	Ostvareno studeni 2020.	Izmjena plana prihoda iz osnovne djelatnosti za 2021.	Ostvareno studeni 2021.	POKAZATELJI	
						Ostv.studeni 2021.	Ostv.studeni 2021. Plan 2021.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
1.	7510	Naknada za upravljanje nekretnina	4.096.515	4.516.646	4.145.754	101	92
2.		Ostale usluge - ukupno :	1.184.176	1.125.617	1.069.611	90	95
2.1.	75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	479.302	475.000	426.331	89	90
2.2.		Prihodi od knjigov.konzalting i dr.usluga :					
2.2.1.	7516,75162	- promidžba	248.000	248.000	248.800	100	100
2.2.2.	75131	- etažiranja	120.222	30.000	61.960	52	207
2.2.3.	75105	- od natječaja i tendera	21.600	18.800	16.400	76	87
2.2.4.	7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	119.200	156.150	154.100	129	99
2.2.5.	75134,7514	- otkupa stana i obroč.otpl.stana	195.853	197.667	162.020	83	82
U K U P N O :			5.280.692	5.642.263	5.215.365	99	92

Osnovne pretpostavke projekcije poslovanja za 31.12.2021.g. su u nastavku:

PRETPOSTAVKE PROJEKCIJE REZULTATA 31.12.2021.:			12.2021.
7510	Naknada za upravljanje nekretninama	Još jedna naknada za upravljanje 12 mj 2021	378.257
75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%		41.000
75131	- etažiranja		4.000
75105	- od natječaja i tendera		24.500
7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	Prihodi od potvrda (brisovna i sl.) cca 13 tis mjesečno (manje od prosjeka u očekivanju do kraja godine)	8.000
75134,7514	- otkupa stana i obroč.otpl.stana		9.000
OČEKIVANI PRIHODI DO KRAJA GODINE			464.757

Na temelju ostvarenja 2021. korištene pretpostavke za planske prihode 2022. su kako slijedi:

PRETPOSTAVKE PLANA 2022.			mjesečno	godišnje
7510	Naknada za upravljanje nekretninama	Još jedna naknada za upravljanje -na temelju 2021.	375.000	4.500.000
75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	Temeljem ostvarenja 2021.	35.833	430.000
75131	- etažiranja	40 tis kn po zaposlenom godišnje	6.667	80.000
7516,75162	- promidžba	Prema prihodima 2021.	20.667	248.000
75105	- od natječaja i tendera	Ne očekujemo bitnije povećanje od natječaja	2.000	24.000
7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	Plan smanjenje prihoda od brisovnih -zbog smanjenja broja aktivnih partija	11.667	140.000
75134,7514	- otkupa stana i obroč.otpl.stana	U procjeni očekivano smanjenje prihoda zbog otplate	12.917	155.000
OČEKIVANI PRIHODI DO KRAJA GODINE			464.750	5.577.000



PRIKAZ PRIHODA IZ OSNOVNE DJELATNOSTI-PROJEKCIJA 2021. I PLAN 2022.

Redni broj	Konto	N A Z I V	Izmjena plana prihoda iz osnovne djelatnosti za 2021.		OSTVARENOST		Ostvareno prihoda iz osnovne djelatnosti za 2020.	PLAN 2022.
			Ostvareno studeni 2021.	Projekcija Plan 2021.	Ostv.studeni 2021	PROJEKCIJA Plan 2021.		
1.	2.		4.	5.	7.	6.		
1.	7510	Naknada za upravljanje nekretnina	4.516.646	4.145.754	92	4.524.010	4.470.672	4.500.000
2.		Ostale usluge - ukupno :	1.125.617	1.069.611	95	1.156.111	1.288.076	1.077.000
2.1.	75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	475.000	426.331	90	467.331	533.916	430.000
2.2.		Prihodi od knjigov.konzalting i dr.usluga :						
2.2.1.	7516,75162	- promidžba	248.000	248.800	100	248.800	248.000	248.000
2.2.2.	75131	- etažiranja	30.000	61.960	207	65.960	138.921	80.000
2.2.3.	75105	- od natječaja i tendera	18.800	16.400	87	40.900	21.600	24.000
2.2.4.	7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	156.150	154.100	99	162.100	129.550	140.000
2.2.5.	75134,7514	- otkupa stana i obroč.otpl.stana	197.667	162.020	82	171.020	216.089	155.000
U K U P N O :			5.642.263	5.215.365	92	5.680.121	5.758.748	5.577.000

Planirani ukupni prihodi i rashodi te projekcija rezultata za 31.12.2021. uz planirane prihode za 2022. godinu su dani u nastavku.

Redni broj	Konto	N A Z I V	Izmjena plana prihoda iz osnovne djelatnosti za 2021.		POKAZATELJI		Ostvareno prihoda iz osnovne djelatnosti za 2020.	PLAN 2022.	
			Ostvareno studeni 2021.	Projekcija Plan 2021.	Ostv.studeni 2021.	PROJEKCIJA Plan 2021.			
1.	2.		4.	5.	6.	7.	6.		
1.	7510	Naknada za upravljanje nekretnina	4.516.646	4.145.754	101	92	4.524.010	4.470.672	4.500.000
2.		Ostale usluge - ukupno :	1.125.617	1.069.611	90	95	1.156.111	1.288.076	1.077.000
2.1.	75103	Ugovori o poslovnoj suradnji 4% i 1%	475.000	426.331	89	90	467.331	533.916	430.000
2.2.		Prihodi od knjigov.konzalting i dr.usluga :							
2.2.1.	7516,75162	- promidžba	248.000	248.800	100	100	248.800	248.000	248.000
2.2.2.	75131	- etažiranja	30.000	61.960	52	207	65.960	138.921	80.000
2.2.3.	75105	- od natječaja i tendera	18.800	16.400	76	87	40.900	21.600	24.000
2.2.4.	7513,75137	- od konzult. i dr.usluga	156.150	154.100	129	99	162.100	129.550	140.000
2.2.5.	75134,7514	- otkupa stana i obroč.otpl.stana	197.667	162.020	83	82	171.020	216.089	155.000
U K U P N O :			5.642.263	5.215.365	99	92	5.680.121	5.758.748	5.577.000

Subvencija Grada Osijeka kao potpora poslovanju je iskazana u okviru prihoda od drugih aktivnosti (500.000,00 kn godišnje).



PRIKAZ RASHODA PROJEKCIJA 31.12.2021. I PLAN 2022.GODINE

Broj pozicije	Konto	P O Z I C I J A Naziv	Izmjena plana			PROJEKCIJA 31.12.2021.	Ostvareni	
			rashoda 2021.	Ostvareno studenj 2021.	Ostv.11. 2021. Plan		rashodi 2020.	PLAN 2022
1.	2.	3.	5.	6.	8.	9.	11.	12.
B. RASHODI								
1.	400	Izravni troškovi - uplatnice	45.011	42.620	95	42.620	43.883	35.000
2.	401	Uredski troškovi	84.325	94.011	111	96.000	142.397	95.000
3.	404,405,413	Sitni inventar, rezervni dijelovi, registracija vozila	10.376	14.273	138	15.000	9.256	15.000
4.	407	Elekt. i topl. energija i INA kartica	82.700	73.345	89	80.000	81.518	90.000
5.	410	Telefonski, poštanski troškovi	126.766	103.272	81	105.000	124.379	100.000
6.	411	Troškovi vanjskih usl. pri izradi dobara i obavlj.usl.	210.000	207.593	99	208.000	209.821	210.000
7.	412	Održavanje opreme i programa	242.587	238.455	98	260.000	262.280	220.000
8.	414	Usluge najma/zakupa - lizinga	84.827	75.342	89	80.000	83.108	85.000
9.	415	Usluge promidžbe	128.600	134.300	104	150.000	223.203	100.000
10.	416	Intelektualne usluge	40.000	28.180	70	50.000	86.130	45.000
11.	417	Komunalne usluge	30.023	26.789	89	28.000	29.065	30.000
12.	418,463	Usluge reprezentacije	49.096	49.358	101	50.000	132.786	50.000
13.	419	Oglasi i ostale usluge	4.700	14.072	299	15.000	6.546	12.000
14.	420-423	Troškovi osoblja	3.991.298	3.686.555	92	4.068.870	3.988.957	4.105.555
15.	430,431,432	Amortizacija mat. I nemat.imovine	32.000	22.707	71	33.000	108.427	35.000
16.	460	Dnevnice i troškovi službenog puta	77.000	97.797	127	98.000	113.473	80.000
17.	461	Naknada radnicima i nagrade	235.000	173.564	74	246.369	227.725	235.000
18.	462	Naknada čl. Nadzornog odbora	110.000	88.462	80	100.000	106.203	110.000
19.	445	Vrijednosno usklađenje potraživanja	94.485	0	0	220.111	108.199	50.000
20.	464	Premija osiguranja	9.410	11.093	118	16.000	15.998	11.000
21.	465	Trošak platnog prometa	22.983	24.538	107	27.000	23.705	23.000
22.	466,467,468	Doprinosi, članarine, porezi koji ne ovise o dobiti, I	26.679	25.408	95	25.408	32.220	27.000
23.	4693	Sudski troškovi	48.233	48.233	100	48.233	45.360	20.000
24.	469	Seminari, časopisi i priručnici	15.767	30.000	190	30.419	2.989	2.000
25.	4696	Sistematski pregled zaposlenika	0	0	0	0	45.360	45.000
26.	473-484	Ostali nespomenuti rashodi, kazne, penali,	2.840	1.718	61	1.716	17.844	1.716
27.	486	Darovi i sponzori do 2%	17.000	18.000	106	19.000	13.320	18.000
28.	487	Povrat u pričuvu	107.086			107.086	0	0
UKUPNO RASHODI :			5.928.791	5.329.686	90	6.220.831	6.284.152	5.850.271
PRIHODI - RASHODI /A-B/			-249.693	-82.998	33	2.575	50.260	270.013
REZULTAT BEZ POTPORE GRADA			-249.693	-82.998		-497.425	-449.740	-229.987
POVRAT U PRIČUVU-ENER.OBNOVA			107.086			107.086	0	0
TROŠAK VRIJEDNOSNOG USKLAĐENJA KUP/			94.485			220.111	108.199	50.000
Izvaredni troškovi			201.571			327.197	108.199	50.000
Potpora Grada			0			500.000	500.000	500.000
Neto rezultat od izvarednih aktivnosti			-201.571			172.803	391.801	450.000
NETO REZULTAT BEZ IZVARENIH AKTIVNOSTI			48.122			-170.228	-341.541	-179.987

*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.)

Najavljena **sistematizacija radnih mjesta** i utjecaj na **bruto plaće** nije u ovom trenutku poznat, te je visina rashoda bruto plaća planirana prema ostvarenjima 2021. uz napomenu kako je uključena u plan i plaća jedne radnice koja je u 2021. bila na porodiljinom dopustu i koja se vraća na posao sa 1.1.2022.godine na pola radnog vremena. Bruto obračunata i isplaćena plaća bivšem direktoru Društva, za razdoblje od prestanka mandata do kraja otkaznoga roka, iznosi



68 tis kn, s tim da je u projekciju rezultata sa 31.12.2021.g. uključena još jedna potencijalna isplata u visini jedne bruto plaće (21 tis kn).

Poduzete mjere štednje već pokazuju efekta i do kraja 2021.g., te su vidljive najznačajnije uštede na troškovima promidžbe, reprezentacije i uredskih troškova u odnosu na 2020.g.

Puni efekti ušteda će se polučiti tek u 2022.g. s obzirom da je razina rashoda 2021.g. u najvećoj mjeri definirana ostvarenjima do 26.07.2021.godine.

Ukupno očekivani rezultat poslovanja sa 31.12.2021., uz primljenu subvenciju Grada Osijeka u iznosu 500.000,00 kuna, je minimalna pozitivna **bruto dobit 2.575 kuna (2020.: 50.260 kuna)**.

Kako je vidljivo, ukoliko se iz rezultata izuzme prihod od subvencije Grada Osijeka, očekivani gubitak sa 31.12.2021. bi iznosio visokih 497.425 kuna (2020.:449.740 kuna).

U sklopu redovnih rashoda visina **amortizacije materijalne i nematerijalne imovine** je iskazana sukladno **primjeni nižih amortizacijskih stopa** koje su na snazi u 2021.g. sukladno Odluci o promjeni procjene vijeka uporabe dugotrajne materijalne imovine od 22.09.2021. godine. Efekt promjene amortizacijskih stopa je niže obračunata amortizacija u približnom iznosu 76 tisuća kuna u odnosu na 2020.godinu.

Napomena oko izvanrednih aktivnosti:

1) Povrat sredstava u pričuvu-energetska obnova

U projekciju poslovanja sa 31.12.2021. uključen je trošak **korištenja sredstava sa zajedničkog računa za potrebe završetka energetske obnove** određenih višestambenih zgrada u iznosu **107.086,32 kn**. Planirani povrat tih sredstava u pričuvu izvršen je dana 28.12.2021.g. u cijelosti. Isti tereti rezultat poslovanja 2021.g. u istom iznosu.



Stambena zgrada	Iznos
Sjenjak 2	15.652,83
Sjenjak 54,56	47.796,68
Drinska 10E*	43.636,81
Ukupno	107.086,32

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

U Izmijenjenom planu za 2021.g. e bio predviđen i povrat sredstava u pričuvu temeljem izdavanja časopisa Novi Design iz 2001.g. u iznosu **172.996,00 kuna**. Povrat je izvršen u cijelosti 28.12.2021., s tim da isti nema utjecaj na neto rashode, već samo na strukturu bilance (izvršen povrat novčanih sredstava uz zatvaranje iskazane bilančne obveze prema pričuvi).

3) Trošak vrijednosnog usklađenja-kupci

Društvo intenzivno radi na poboljšanju naplate, te je od 10 mj 2021.g. do danas iz početnih stanja naplaćeno najmanje 55 tisuća kuna iz početnog stanja. Unatoč poduzetim mjerama naplate za očekivati je kako će Društvo biti u obvezi provesti vrijednosna usklađenja potraživanja od kupaca, temeljem zastare, stečaja, likvidacije i nenaplativosti zbog pravnih nedostataka u ugovorima o poslovno tehničkoj suradnji, etažiranju i to najkasnije po provedbi inventura odnosno analizi dospjelih spornih potraživanja.

Budući do dana donošenja Financijskog plana poslovanja za 2022.g. nije završena provjera stanja dospjelih spornih potraživanja, trenutno nije moguće pouzdano procijeniti točan iznos potencijalnog vrijednosnog usklađenja do kraja godine. Radi konzervativnog pristupa u projekciju rezultata 31.12.2021. je uključen iznos je iznos 220.111 kune spornih potraživanja prema izvještaju neovisnog revizora, dok je u plan poslovanja planiran iznos od 50.000,00 kn (s obzirom na moguće probleme u naplati i u narednim razdobljima).



4) Potpora Grada Osijeka – izvanredni prihodi

Temeljem podnesenog zahtjeva Društva za isplatom sredstava iz proračuna Grada Osijeka od 16.12.2021., Grad Osijek je isplatio Zavodu subvenciju u iznosu 500.000,00 kn (dana 20.12.2021.), kao potporu redovnom poslovanju, te je ista iskorištena sukladno predviđenoj namjeni.

Subvencija Grada Osijeka je u istom iznosu (500.000,00 kuna), uključena je u projekcije proračuna Grada Osijeka za 2022-2023.g. i sukladno tome uključena i u plan poslovanja Društva za 2022.godinu.

5) Napomena vezana uz predviđeni rezultat 2021.godine

Projekcija poslovanja 2021.g. te plan za 2022.g. temelji 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 2021.g. mogu značajno utjecati na projekciju rezultata sa 31.12.2021., s obzirom da ranijih godina iste nisu provođene u skladu sa svim zakonskim odredbama, te da u ovom trenutku nije moguće procijeniti mogući utjecaj na rezultat poslovanja.

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

Zavod za stanovanje d.o.o. trenutno vodi sedam postupaka i jedan upravni spor temeljem utvrđenih nepravilnosti u provedbi ugovora o izvođenju energetske obnove.

Nije moguće pouzdano procijeniti ishode sporova, stoga nisu izvršene rezervacije za sudske sporove niti su iskazane u projekciji financijskih izvještaja za 2021.g. te 2022.godini.



1.3.ZAKLJUČAK:

- S obzirom na **ostvarene rezultate sa 31.12.2020. g. te na rezultate poslovanja ostvarene do 31.11.2021. godine**, donesena je **projekcija rezultata za 31.12.2021.g. te financijski plan poslovanja za 2022. godinu.**
- Očekivani rezultat poslovanja sa **31.12.2021.g. je dobit** u iznosu od **2.575 kn (2020.: 50.260 kuna).**
- **Neto rezultat** poslovanja za 2021.g. **bez izvanrednih stavki** bi bio **gubitak od 170.228 kuna** (bez subvencije Grada Osijeka u iznosu 500 tis kn i spomenutih izvanrednih stavki troška povrata sredstava u pričuvu 107 tis kn te troška vrijednosnog usklađenja potraživanja u iznosu 220 tis kn). Za usporedbu **2020. rezultat bez izvanrednih stavki** je **gubitak 341.541 kn** (od tog trošak vrijednosnog usklađenja kupaca 108 tis kn).
- Vidljivo kako se uslijed poduzetih mjera štednje sa **31.12.2021. očekuje smanjenje gubitka iz redovnih aktivnosti u odnosu na ranije razdoblje**, odnosno nastoji se postići uravnoteženje prihodovne i rashodovne strane **uz poboljšanje likvidnosti društva.**
- **Projekciju za 31.12.2021.g. treba uzeti sa rezervom** za moguće nalaze i korekcije temeljem inventura te ispravaka koji su u tijeku nakon provedene revizije poslovanja.



2. CILJ POSLOVNOG USMJERENJA I IZMJENE FINANCIJSKOG PLANA ZA 2022. GODINU

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

Kod izrade plana za 2022. godinu nastojali su se **procijeniti konzervativno prihodi i troškovi društva temeljem raspoloživih informacija.**

Primarni ciljevi Društva za 2022. 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 2022. godinu nastoji **održati uravnoteženost** između primitaka i izdataka, zadovoljiti uvjete ekonomičnosti poslovanja, solventnosti i likvidnosti.

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 prihodima, uz motivaciju povećanja istog angažmanom svih zaposlenika.



3. PLAN FINANCIRANJA ZA 2022. GODINU

Planirani iznos prihoda od **6.120.285 kuna** sadrži iznos **5.577.000 kuna** ili **91%** prihoda iz osnovne djelatnosti (od toga **upravljanje nekretninama 4.500.000 ili 81%** prihoda osnovne djelatnosti tj. 73% ukupnih prihoda) te **9%** 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 2022.g. iznosi **4.500.000 kuna**, te se temelji na visini ostvarenih prihoda u prvih 11 mjeseci 2022.g. (ukupno 4.145.754 kuna ili 101% izmijenjenog plana za 2021.godinu).

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

- **Prihodi temeljem poslovno tehničko suradnje (4% i 1%)** su zadržani na razini u iznosu **4.500.000** kuna s obzirom na ostvarenja sa 31.11.2021. godine u iznosu kuna 426.331 (odnosno 89% planiranih prihoda). Do kraja godine se očekuje ispunjenje planiranih prihoda 107%.

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 2021. godinu sukladno sklopljenim ugovorima kako u pogledu visine tako i dinamici naplate, te se u 2022. očekuje ostvarenje prihoda u visini planskih odnosno **248.000 kuna**.

Kao i svake godine, u **2022.** 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 znatno smanjen u odnosu na ranija razdoblja te iznosi svega 80.000 kuna**.

Razina planiranog prihoda za cijelu 2021.g. je utvrđen u razini ostvarenih prihoda sa 31.11.2021. g. u iznosu **61.960** kuna uz procjenu ostvarenja 4.000 kuna dodatnih prihoda do kraja godine. Razlozi za znatno niže ostvarenje prihoda od povezivanja i etažiranja u 2021. godini su utjecaj mjera uslijed COVID 19 pandemije na samo terensko obavljanje usluga te spriječenost zaposlenika u obavljanju poslova zbog bolovanja.

U 2022.godni 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 155.000 kuna, 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 2021. 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.

Što se tiče ostalih prihoda najznačajnija redovna stavka je refundacija troškova prema Gradu Osijeku, dok se na stavci ostalih prihoda očekuje cca. 2 tisuće kuna ostalih prihoda.

U 2020.g. je ostvarena potpora od Grada Osijeka u iznosu 500.000 kn za potporu poslovanju u uvjetima COVID 19 pandemije, dok je u 2021. te 2022.g. odobrena subvencija redovnom poslovanju od strane Grada Osijeka u istom iznosu (tj. 500.000,00 kn godišnje).

4. PLAN POKRIĆA POTREBA ZA 2022. GODINU

U procesu planiranja pokrića potreba – troškova u 2022. godini ističe se postizanje **uravnoteženosti sa planiranim prihodima. Planirani iznos rashoda za 2021. godinu iznosi 6.220.831 kuna.**

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

U strukturi rashoda najznačajnija stavka su troškovi bruto plaća koji čine 70% ukupnih rashoda, odnosno 74% ukupnih rashoda ukoliko se istima dodaju naknade za zaposlenike.

Planirani iznos ukupnog troška plaća zaposlenih u 2021. godini je iznosio 3.991.298 kuna i temeljio se na planu 2020.g. u pogledu broja zaposlenika i visine plaća.

Promjena u broju zaposlenika u 2021. se odnosi na redovne odlaske u mirovinu (jedan zaposlenik u srpnju 2021., drugi u rujnu 2021. godine). Također se obračun bruto plaće korigirao i za dva zaposlenika koji se nalaze na bolovanju na teret HZZO.



Bruto plaća bivšeg direktora Društva je u izmijenjenom planu bruto plaća uključena od prestanka mandata sve do kraja otkaznoga roka (09.11.2021.godine). Potencijalna obveza prema bivšem direktoru Društva koja bi uključivala dodatne isplate u visini tri bruto plaće u 2022. godini nije uključena u plan, radi opreza je u projekciji 31.12.2021. uključena samo još jedna bruto plaća.

S obzirom na navedeno, u projekciji **bruto plaća zaposlenika** za kraj 2021. g je iznos **4.068.870** dok je u planu 2022.g. rashod bruto plaća planiran u iznosu **4.105.555** kuna.

Plansku razinu rashoda bruto plaća treba uzeti sa rezervom zbog planirane izmjene i sistematizacije radnih mjesta koja se očekuje u 2022.g.

Trošak Društva čine i naknade radnicima i nagrade od **246.369 kuna sa krajem 31.12.2021.** koje su planirane temeljem očekivanih isplata (te uključuju i dvije otpremnine s obzirom na odlazak u mirovinu dva radnika sa krajem godine, kao i stimulativnu isplatu zaposlenicima temeljem radnih rezultata). **Za 2022.g.** planirana razina naknada zaposlenicima je na razini **235.000 kuna.**

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 2021. godine u najvećoj mjeri definirani već ostvarenim razinama rashoda do 31.08.2021. godine pa su poduzete mjere štednje više izražene u financijskom planu za 2022. godini.

Zbog primjene nižih amortizacijskih stopa za dugotrajnu materijalu i nematerijalnu imovinu počevši sa primjenom u 2021.g. očekuje se niža amortizacija od ranije iskazanih i u narednom razdoblju (približno 76 tis kuna) i u planu za 2022.godinu.

Plan nabave u 2022. godini obavezan je dokument prema Zakonu o javnoj nabavi te kao takav je sastavni dio financijskog plana Društva.



5. ZAKLJUČAK

Osnovna značajka financijskog plana Društva za 2022. godinu je u ispunjavanju poslovnih ciljeva u obliku:

- očuvanja platežne sposobnosti tako da u strukturi ukupnog planiranog prihoda za 2022. godinu od **6.120.285 kuna**, prihodi iz osnovne djelatnosti od **5.577.00 kuna** i dalje čine **91%** ukupnih prihoda
- **pokriću troškova** koji su planirani u iznosu od **5.850.271 kuna**
- uravnoteženosti troškova s planiranim prihodima, tako da se poslovanje u 2022. godini dovede na razinu dobiti **270.013 kuna** uz subvenciju Grada Osijeka.
- **Bez subvencije** Grada Osijeka **gubitak** bi iznosio **229.987 kuna (2020.g. gubitak iznosi 449.740 kuna)**.
- S obzirom na naslijeđene 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 vrijednosnog usklađenja kupaca te povrata sredstava pričuve u projekciji 2021.g.) na neto rezultat.
- Gubitak iz redovnog poslovanja (bez utjecaja izvanrednih stavki) u 2020.g. u **iznosi 341.541 tis kuna**, te se smanjuje na 170.228 kuna u projekciji za 2021.godinu i zadržava na približnoj razini i u **2022.g. (179.987 kuna)**.
- Planske veličine za 2022. godinu treba uzeti sa rezervom zbog mogućih korekcija i neplaniranih stavki iz ranijih razdoblja kao i redovnog poslovanja. Posebice imamo u vidu i očekivanu novu sistematizaciju radnih mjesta i njen učinak na rashode plaća koje čine glavninu rashoda Društva (70%, odnosno 74% sa naknadama zaposlenicima).

DIREKTOR:

Krešimir Novoselić, mag.iur.



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Krežme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 622
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr