



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD POREČ - PARENZO  
CITTÀ DI POREČ - PARENZO**

**Gradonačelnik**

**KLASA:** 024-01/14-01/05

**URBROJ :** 2167/01-09/01-14-2

**Poreč-Parenzo, 02. srpanj 2014.**

Na temelju članka 53. Statuta Grada Poreča-Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 2/13), članka 32. Poslovnika o radu Gradonačelnika Grada Poreča-Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 8/09) i članka 26. stavak 2. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Poreča-Parenzo za 2014. godinu ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 12/13), Gradonačelnik Grada Poreča-Parenzo je razmotrio Izvješće o radu i financijsko izvješće trgovačkog društva Stan d.o.o. za 2013. godinu, te je 02.07.2014. godine donio sljedeći

**ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o prihvaćanju Izvješća o radu i financijskog izvješća trgovačkog društva Stan d.o.o. za 2013. godinu, te se sa priloženim Izvješćem dostavlja Gradskom vijeću na razmatranje i donošenje u predloženom tekstu.

2. Na sjednici Gradskog vijeća, sva potrebna tumačenja uz Izvješće iz točke 1. ovog Zaključka dati će direktorica trgovačkog društva Stan d.o.o. - Alja Udovičić.

**GRADONAČELNIK**

Edi Štifanić

Prilog:

- Prijedlog Odluke o prihvaćanju Izvješća
- Izvješće

**DOSTAVITI:**

1. Gradskom vijeću - ovdje,
2. Stan d.o.o. - direktorici
3. Arhiva - ovdje.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD POREČ - PARENZO  
CITTÀ DI POREČ - PARENZO  
Gradsko vijeće**

**KLASA: 011-01/14-01/  
URBROJ: 2167/01-07-14-2  
Poreč-Parenzo, 2014.**

Na temelju članka 41. stavak 1. Statuta Grada Poreča-Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo", broj 2/13) i članka 26. stavak 2. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Poreča-Parenzo za 2014. godinu ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo", broj 12/13), Gradsko vijeće Grada Poreča-Parenzo, na sjednici održanoj 2014. godine, donijelo je

**O D L U K U  
o prihvaćanju Izvješća o poslovanju i financijskog izvješća  
trgovačkog društva Stan d.o.o.  
za 2013. godinu**

**Članak 1.**

Prihvaća se Izvješće o poslovanju i financijsko izvješće trgovačkog društva Stan d.o.o. za 2013. godinu.

**Članak 2.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavljuje se u "Službenom glasniku Grada Poreča-Parenzo".

**PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA  
Adriano Jakus**

---

**Izveštaj o poslovanju za 2013. godinu**

---

Lipanj 2014.

## Direktor o poslovanju

Društvo Stan d.o.o. u 100% je vlasništvu Grada Poreča. Njegova primarna djelatnost je upravljanje nekretninama. Temeljni propisi koji reguliraju upravljanje nekretninama je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj [91/96.](#), [68/98.](#), [137/99.](#), [22/00.](#), [73/00.](#), [114/01.](#), [79/06.](#), [141/06.](#), [146/08.](#), [38/09.](#), [153/09.](#) i [143/12.](#)) i Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97).

Glavni prihod društvo ostvaruje od naknade upravitelja koja se naplaćuje od zgrada koje ima na upravljanju, te se iz toga podmiruju svi troškovi poslovanja društva. U manjem dijelu se ostvaruju prihodi iz povezanih djelatnosti sa upravljanjem.

Kratko objašnjenje bilance društva:

### AKTIVA

Na kontima dugotrajne imovine je povećanje za nabavku osnovnog sredstva, opreme potrebne za redovno poslovanje, te redovna amortizacija postojeće imovine.

Na kontima kratkotrajne imovine, najveći dio salda potraživanja odnosi se na naknadu upravitelja od zgrada koje ima tvrtka na upravljanju. Naplata je znatno bolja nego u prethodnim godinama jer se poboljšala naplata same pričuve na zgradama. Planira se u toku 2014.godine da se saldo potraživanja odnosi samo na saldo koji nije u dospijeću.

Saldo na kontu ostala potraživanja odnosi se na potraživanja koja ima Stan d.o.o. prema zgradama za plaćanje troškova zgrada iz prethodnih godina koje mu iste trebaju refundirati.

### PASIVA

Sve obveze prema dobavljačima, djelatnicima i državi uredno se podmiruju po dospijeću.

U 2013. godini broj zaposlenih u društvu je ukupno četiri osobe, direktor, građevinski tehničar i dvije djelatnice u administraciji.

### RAČUN DOBITI I GUBITKA

Nakon odbitka prihoda od rashoda razdoblja ostvarena je računovodstvena dobit u iznosu od 165.873,40 kn. Obzirom da je iz prethodnih godina prenesen porezni gubitak društvo za 2013. godinu ima obvezu poreza na dobit u iznosu od 1.564,80 kn, te je dobit razdoblja nakon oporezivanja 164.308,60 kn.

Poslovni prihodi u 2013. godini u odnosu na 2012. godinu su povećani jer je u 2013.godini značajno povećavan broj zgrada na upravljanju postavljanjem Stan d.o.o. kao prinudnog upravitelja u Červar Portu. Osim toga dovršen je postupak povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnom knjigom za cca. 50% zgrada. Ovdje moram, kao i prethodne godine, istaknuti da naknada upravitelja za poslove redovne uprave iznosi 0,25 kn uvećano za PDV po m<sup>2</sup> posebnog dijela zgrade te ista nije povećana od 1999. godine, kada je društvo osnovano. Zbog sve većeg obujma posla koji se nameće Stanu d.o.o. iz zakonskih propisa, zahtjeva lokalne zajednice i vlasnika, trenutna naknada upravitelja neće biti dovoljna za pokrivanje tekućih troškova poslovanja društva te valja ozbiljno razmotriti mogućnost njenog povećanja u skladu sa uvjetima na tržištu.

U rashodima najvažniju stavku čine rashodi za zaposlene. Ostali troškovi najvećim dijelom odnose se na troškove koji proizlaze iz pružanja usluga upravitelja, kao što su softver, uredski materijal, poštarina i sl.

U prilogu ovog izvještaja nalaze se bilanca, račun dobiti i gubitka i bilješke u kojima su detaljnije opisane stavke.

## **Kratki izvještaj poslovanja zgrada na upravljanju**

Iako financijska izvješća zgrada nisu dio izvješća samog društva Stan d.o.o., smatram da je potrebno da se iznesu najosnovniji podaci.

Stan d.o.o. upravlja sa zgradama u Gradu Poreču, općinama Tar-Vabriga, Vrsar, Funtana i Višnjan.

Sa 31.12.2013. godine 464 zgrade (373 u 2011., 404 u 2012.) ili 263.622,74 m<sup>2</sup> (198.246,77 m<sup>2</sup> u 2011.; 217.147,46 m<sup>2</sup> u 2012.) ili 4.802 prostora.

Svaka zgrada ima svoj žiro-račun na kojima je ukupni saldo sa 31.12.2013. bio 7.234.896,97 kn (saldo sa 31.12.2012. bio je 4.818.561,45 kn). Tako značajno povećanje sredstava na žiro računima velikim djelom je zbog intenzivnog provođenja prisilne naplate. Osim što su se naplatila zaostala potraživanja za pričuvu, suvlasnici su se disciplinirali i sada redovitije vrše plaćanja. U tvrtki ulažemo velike napore u naplati pričuve. Šalju se opomene, sklapaju obročne otplate za građane u financijskim poteškoćama. Još uvijek je mnogo onih vlasnika koji smatraju da ih se ne tiče održavanje zajedničke imovine te da to nije njihova briga.

Za zgrade je u 2013. godini bilo plaćeno 5.165.127,13 kn troškova, od čega možemo izdvojiti:

za sanaciju krovova i ravnih terasa 871.458,34 kn, dobava, montaža i popravci PVC i aluminijske stolarije 170.178,64, fasaderski i ličilački radovi 225.257,81 kn, razni vodoinstalaterski radovi 122.769,05 kn, pražnjenje septičkih jama 38.246,78 kn, troškovi zajedničke potrošnje struje i ugradnja zajedničke rasvjete 227.579,44 kn, zajednička potrošnja vode 21.988,09, čišćenje stubišta 252.475,42 kn, protupožarna zaštita- dimnjačar, aparati, dimna vratašca i sl. 96.896,10 kn, naknada banke za održavanje računa 110.748,31 kn, dobava i popravak parlafona 7.600,00 kn, dobava i ugradnja poštanskih sandučića 14.369,65 kn, sanacija stubišta 3.087,50 kn, deratizacija i dezinfekcija 17.453,53 kn, osiguranje zgrada 425.945,00, održavanje ulaznih vrata i predvorja 20.893,58 kn, ugradnja i održavanje zajedničkih antena 27.948,00 kn, razni mali popravci 52.875,74 kn, materijalni troškovi poštarine, kuverti i sl. 66.302,63 kn, itd.

Zgrade imaju ugovoreno 599.358,32 kn kredita što otplaćuju putem pričuve, a sklapanje ugovora po povoljnim uvjetima im je omogućio Stan d.o.o..

Prosječna pričuva koju su suvlasnici plaćali u 2013. godini bila je 2,42 kn/m<sup>2</sup> mjesečno (u 2012. godini bila je 2,07 kn/m<sup>2</sup>, a prethodnih godina bila je minimum od 1,53 kn. Navedeno je rezultat povećanja svijesti suvlasnika o važnosti pričuve oko čega se jako trudimo. Veći iznos pričuve je vrlo bitan za suvlasnike jer to znači da će imati više raspoloživih sredstava za održavanje svoje zgrade.

Fiksni troškovi, kao što su naknada upravitelja, osiguranje, vatrogasni aparati i sl. ne povećavaju se ukoliko se povećava pričuva te sav novac koji suvlasnici ne potroše šteti se na računu zgrade, a štednja se može i oročiti tako da se povećaju prinosi od kamata.

## Zaključak

U 2013. godini nastavili smo provoditi sve radnje vezane za postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora. Sa 01.01.2013. poslane su prve uplatnice za pričuvu u Červar Porat.

Vrlo nam je važno, kao upravitelju, da uspijemo realizirati projekte vezane uz energetska učinkovitost. Na tom putu nailazimo na niz problema i prepreka. Unatoč tome u 2013. godini uspjeli smo od FZOEU dobiti sufinanciranje za izradu energetskih certifikata za šest zgrada u iznosu od 30.448,88 kn odnosno 40% od 76.122,20 kn.

Ulažemo velike napore da korisnici naših usluga budu zadovoljni u zadanim okvirima koje nam postavljaju zakoni i propisi, raspoloživa novčana sredstva, broj djelatnika i sami vlasnici. Svakom od nas u tvrtci prosječno pripada 1200 prostora odnosno obitelji (u 2012. je taj broj iznosio 931, a npr. 2009.godine 796 prostora). Ista poduzeća u Istri prosječno po jednom djelatniku imaju 500 do 800 prostora. Život u zgradi je aktivan, na dnevnoj razini dešavaju se kvarovi, sanacije, svađe među susjedima, uzurpacija prostora, bespravna gradnja i niz drugih situacija za koje vlasnici traže od svog upravitelja da ih ukloni ili riješi.

Poreč, 30.06.2014.

---

Direktor, Alja Udovičić

U prilogu:

1. Bilanca
2. Račun dobiti i gubitka
3. Bilješke uz financijsko izvješće
4. Obrazac PD
5. Odluka nadzornog odbora o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća i uporabi dobitka

**STAN d.o.o.**

**Pionirska 1, Poreč**

**OIB: 44374442615**

## **BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA ZA 2013. GODINU**

Stan je društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje nekretninama, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod matičnim brojem subjekta (MBS) 040120907 i posluje sa sjedištem na adresi Pionirska 1, Poreč.

Financijski izvještaji sastavljeni su sukladno odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja, propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi Zakona o računovodstvu.

Financijski izvještaji sastavljeni su na temeljnoj pretpostavci neograničenog vremenskog poslovanja, na temelju nastanka događaja tj. događaji se prikazuju u razdoblju kada su nastali, a ne kada je obveza plaćena ili potraživanje naplaćeno.

Detaljnija objašnjenja priznavanja pojedinačnih pozicija dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

### **BILANCA NA DAN 31.12.2013. GODINE**

#### **Bilješka 1. Dugotrajna imovina**

Dugotrajnu imovinu društva iznosi 61.460,86 kn, a čine ju materijalna imovina neto vrijednosti 53.544,25 kn i dugotrajna financijska imovina u iznosu od 7.916,61 kn.

Materijalna imovina iskazuje se po trošku nabave, amortizira po redovnim - zakonom propisanim stopama amortizacije linearnom metodom, te se trošak amortizacije knjiži kao trošak razdoblja.

Stanje i promjene na dugotrajnoj materijalnoj imovini prikazujemo na slijedeći način:

Opis	Oprema	Alati, pog.inventar	Ukupno
<b>Nabavna vrijednost</b>			
Stanje 01.01.2013.	104.566,99	25.158,50	129.725,49
Nabavljeno 2013.	57.085,78	7.506,94	64.592,72
Stanje 31.12.2013.	161.652,77	32.665,44	194.318,21
<b>Ispravak vrijednosti</b>			
Stanje 01.01.2013.	98.798,82	25.158,50	123.957,32
Amortizacija 2013.	15.920,64	896,00	16.816,64
Stanje 31.12.2013.	114.719,46	26.054,50	140.773,96
<b>Sadašnja vrijednost</b>			
<b>31.12.2013.</b>	<b>46.933,31</b>	<b>6.610,94</b>	<b>53.544,25</b>

## Bilješka 2. Kratkotrajna imovina

Struktura kratkotrajne imovine je slijedeća:

Opis	Stanje 31.12.2012.	Stanje 31.12.2013.
Potraživanja od kupaca	339.034,13	280.037,94
Potraživanja za plaćene troškove stambenih zgrada	29.867,19	15.366,19
Potraživanja od države i drugih institucija	326,29	23,90
Novac na žiro - računu	234.067,88	449.163,62
Ukupno	603.295,49	744.591,65



Potraživanja od kupaca iskazuju se u visini zaračunatih prihoda uvećanih za porez na dodanu vrijednost.

Iznose 280.037,94 kn i čine najveću stavku kratkotrajne imovine. Njihov najveći dio čine potraživanja od stambenih zgrada za naknadu upravitelja u iznosu od 197.586,83 kn, te potraživanja od stambenih zgrada za materijalne troškove u iznosu od 67.157,43 kn.

Društvo ima otvorene kunske žiro račune kod Privredne banke Zagreb d.d. i Istarske kreditne banke d.d. Umag.

### **Bilješka 3. Temeljni kapital**

Na temeljnom kapitalu društva nije bilo promjena tijekom godine i on iznosi 380.000,00 kn.

### **Bilješka 4. Kratkoročne obveze**

Struktura kratkoročnih obveza je slijedeća:

Opis	Stanje	Stanje
	31.12.2012.	31.12.2013.
Obveze prema dobavljačima	6.124,94	17.211,12
Obveze prema zaposlenicima	29.328,95	31.574,76
Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja	31.915,27	54.973,58
Ostale kratkoročne obveze prema stambenim zgradama	132.995,65	117.766,05
Ukupno	200.364,81	221.525,51

Najveći dio kratkoročnih obveza čine obveze prema stambenim zgradama na prinudnoj upravi za pričuvu uplaćenu na žiro račun upravitelja sa iznosom od 117.766,05 kn.

Obveze prema zaposlenicima sa iznosom od 31.574,76 kn odnose se na neisplaćenu plaću za prosinac 2013. godine, koja je redovno isplaćena u siječnju 2014. godine.

Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja iznose 54.973,58 kn i njihov najveći dio čini obveza za PDV sa iznosom od 32.057,96 kn koja je podmirena u siječnju 2014. godine. Na ovoj poziciji su još iskazani porez i doprinosi iz i na plaće zaposlenih koji su također plaćeni u siječnju 2014. godine, te obveze za članarinu Turističkoj zajednici i naknadu za korištenje općekorisnih funkcija šuma.

Iskazane obveze prema dobavljačima u iznosu od 17.211.12 kn su do dana pisanja ovih bilješki u cijelosti podmirene.

## RAČUN DOBITI I GUBITKA

### Bilješka 5. Poslovni i financijski prihodi

Društvo je u 2013. godini ostvarilo 985.211,09 kn prihoda, a njihova struktura je slijedeća:

Opis	2012.	2013.
Prihodi od naknade za upravljanje stambenim zgradama	623.381,41	787.846,56
Prihodi od prodaje ostalih usluga za stambene zgrade	96.333,69	194.282,62
Ostali poslovni prihodi	9.723,52	330,48
<b>Ukupno poslovni prihodi</b>	<b>729.438,62</b>	<b>982.459,66</b>
Financijski prihodi-od redovitih kamata	1.923,48	2.751,43
<b>Sveukupno prihodi</b>	<b>731.362,10</b>	<b>985.211,09</b>

Društvo obračunava prihode za isporuku dobara i usluga prema načelu nastanka događaja, tj. prihodi se obračunavaju u razdoblju isporuke dobara odnosno obavljenih usluga.

Prihodi od naknade za upravljanje stambenim zgradama u iznosu od 787.846,56 kn čine glavninu (79%) ukupnih prihoda i u odnosu na 2012. godinu su porasli za 26%

Prihodi od prodaje ostalih usluga za stambene zgrade odnose se na najvećim djelom na prihode od usluge povezivanja zemljišnih knjiga sa knjigom položenih ugovora sa iznosom od

133.434,93 kn i prihode od zaračunavanja materijalnih troškova zgradama (poštanskih troškova, kuverti, uplatnica) sa iznosom od 52.334,81 kn.

#### **Bilješka 6. Poslovni i financijski rashodi**

Rashodi društva u 2013. godini iznose 819.337,69 kn, a njihova struktura je slijedeća:

Opis	2012.	2013.
Materijalni troškovi	24.635,75	28.819,15
Ostali vanjski troškovi - troškovi usluga	103.695,23	130.367,88
<b>1.Ukupno materijalni troškovi</b>	<b>128.330,98</b>	<b>159.187,03</b>
Neto plaće	285.600,48	330.859,97
Troškovi poreza i doprinosi iz plaće	112.989,85	135.078,21
Doprinosi na plaće	63.003,68	70.822,60
<b>2.Ukupno troškovi osoblja</b>	<b>461.594,01</b>	<b>536.760,78</b>
Troškovi amortizacije	7.309,26	16.816,64
Ostali troškovi poslovanja	54.623,64	85.768,58
Ostali poslovni rashodi	27.287,67	20.779,73
<b>3.Ukupno ostali poslovni rashodi</b>	<b>89.220,57</b>	<b>123.364,59</b>
<b>Sveukupno poslovni rashodi (1+2+3):</b>	<b>679.145,56</b>	<b>819.312,76</b>
Financijski rashodi	392,66	24,93
<b>Sveukupno rashodi</b>	<b>679.538,22</b>	<b>819.337,69</b>

Najveću stavku rashoda sa iznosom od 536.760,78 kn (65% ukupnih rashoda) čine troškovi osoblja, a predstavljaju rashode za plaće 4 djelatnika.

Slijedeća po veličini stavka rashoda su materijalni troškovi sa iznosom od 159.187,03 kn (19% ukupnih rashoda). Najveće stavke materijalnih troškova su: poštanski troškovi sa iznosom od

34.517,78 kn, troškovi tekućeg održavanja informacijskog sustava sa iznosom od 28.972,00 kn, te uredski materijal sa iznosom od 17.001,21 kn.

Amortizacija je obračunata linearnom metodom obračuna primjenjujući zakonom propisane stope amortizacije i ona za 2013. godinu iznosi 16.816,64 kn.

Ostali troškovi iznose 85.768,58 kn. Njihov najveći dio čini nadoknada troškova prijevoza na posao i s posla zaposlenih u iznosu od 37.872,00 kn, a ostalo su troškovi stručnog obrazovanja, naknade članovima Nadzornog odbora, dnevnice za službena putovanja, darovi za djecu zaposlenika, troškovi platnog prometa, te članarine, nadoknade i sl. davanja.

Ostali poslovni rashodi u iznosu od 20.779,73 kn predstavljaju iznos izravno otpisanih zastarjelih potraživanja od kupaca za koje ne postoji mogućnost naplate.

#### **Bilješka 7. Dobit ili gubitak razdoblja**

Nakon odbitka prihoda od rashoda razdoblja ostvarena je računovodstvena dobit u iznosu od 165.873,40 kn. Obzirom da je iz prethodnih godina prenesen porezni gubitak društvo za 2013. godinu ima obvezu poreza na dobit u iznosu od 1.564,80 kn, te je dobit razdoblja nakon oporezivanja 164.308,60 kn.

Poreč, 11.03.2014. godine

Direktor:

Alja Udovičić

Na temelju čl. 428 i 441 Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93. do 137/09.) i čl. 20 Zakona o računovodstvu (NN 109/07.) Nadzorni odbor trgovačkog društva Stan d.o.o. iz Poreča, Pionirska 1, donio je 27.03.2014. godine ovu

**ODLUKU**  
**o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća**  
**i o uporabi dobitka 2013. godine**

Točka I.

Uprava društva sastavila je za 2013. godinu ova financijska izvješća:

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

Točka II.

Utvrđuje se račun dobitka i gubitka za 2013. godinu u kojem je iskazan dobitak poslije oporezivanja u svoti od 164.308,60 kn.

Bilanca na dan 31.12.2013. godine iskazuje zbroj aktive odnosno zbroj pasive u svoti 806.052,51 kn.

Točka III.

Dobitak poslovne 2013. godine iz točke II. raspoređuje se za zadržani dobitak.

Predsjednik Nadzornog odbora

Marino Poropat



GFI-PODza  
2013..xls



Obrazac-PD2013-Stat  
n.xls