



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

Točka 3.

Razmatranje prijedloga i donošenje Zaključka o prihvatanju Izvešća o radu i Financijskog izveštaja trgovačkog društva Plzet d.o.o. za 2017. godinu

Izjaviteljica:
Vedrana Gregorović Hrvat, Plzet d.o.o.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
GRADONAČELNIK**

KLASA: 370-01/18-01/2
URBROJ: 2106/01-03/01-18-2
Buzet, 18.04.2018.

GRADSKO VIJEĆE

GRADA BUZETA

**PREDMET: Zaključak o prihvaćanju Izvješće o radu i Financijskog izvještaja
trgovačkog društva PLZET d.o.o. Buzet za 2017. godinu,**
- Dostavlja se

Sukladno odredbama članka 33. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 7/17. – pročišćeni tekst) prihvaća se prijedlog Izvješća o radu i Financijskog izvještaja trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet za 2017. godinu.

Predmetni Zaključak zajedno s Izvješćem o radu i Financijskim izvještajem za 2017. godinu, dostavljaju se na razmatranje i donošenje Gradskom vijeću Grada Buzeta.

Za obrazloženje predmetne točke zadužuje se gđa. Vedrana Gregorović Hrvatín, direktorica trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK
Siniša Žulić, v.r.

Na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 7/17. - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Buzeta je na sjednici održanoj dana _____ 2018. godine donijelo

ZAKLJUČAK
o prihvatanju Izvješća o radu i Financijskog izvještaja
trgovačkog društva Plzet d.o.o. za 2017. godinu

1.

Prihvataju se Izvješće o radu i Financijski izvještaj trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet za 2017. godinu.

Izvješća 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

PRIMJENO	17-04-2018	
KLASIFIKACIJSKA OZNAKA	POS. JED.	
340-01/18-01/2	04-01/06-01/2	
UPODJELENJE	PRILOG	VER.
4 06/01-19-18-1		

Ur.br:2106/01-19-18-009
Buzet, 17.04.2018.

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

PREDMET: Dostava Izvještaja o poslovanju društva za 2017.godinu

U privitku dostavljamo Odluke skupštine društva Plzet d.o.o. o prihvaćanju Izvješća o radu i financijskog izvješća za 2017.godinu.

Prilog:

- Izvještaj o radu društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2017.godinu
- Odluka o prihvaćanju izvještaja o radu društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2017.godinu
- Odluka o uporabi dobiti društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2017.godinu
- Razrješnica članu uprave društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2017.godinu

Molimo razmatranje i upućivanje u daljnju proceduru.

PLZET
d.o.o. BUZET

za Plzet d.o.o.

Vedrana Gregorović Hrvatinić, direktorica

Izvješće o radu trgovačkog društva Plzet d.o.o. za 2017.godinu

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

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 Hrvatinić, 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 iz 2007. godine Pravilnik o radu trgovačkog društva Plzet donesen 2007. godine Sve akte trgovačkog društva Plzet temeljem društvenog ugovora potvrđuje Skupština društva-gradonačelnik i Gradsko vijeće Grada Buzeta. Trgovačko društvo PLZET d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, Buzet, 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 2017.godini

1.1. Financijsko poslovanje društva

Financijsko poslovanje trgovačkog društva je u 2017. godini bilo stabilno. Ostvarena je dobit nakon oporezivanja u iznosu od 4.784kn. Odlukom Skupštine društva, dobit 2017. godine raspoređena je u zadržanu dobit.

Ukupni prihodi društva u 2017.godini ostvareni su u iznosu 689.069kn. Ukupni rashodi društva u 2017.godini ostvareni su u iznosu 683.531kn. Prihodi ostvareni iz osnovne djelatnosti jesu prihodi od upravljanja stambenim zgradama i prihodi od najama nekretnine u vlasništvu društva te prihodi od sufinanciranja iz EU projekta „Poduzetnički inkubator Verzi“. Rashodi ostvareni u 2017.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 31.12.2017. iskazana je u iznosu od 4.051.864kn.

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.

RB	OPIS	Ostvareno 2016	Ostvareno 2017	Indeks
	PRIHODI			
75	Prihodi od djelatnosti: Upravljanje zgradama	117.771,00	117.773,00	100
75	Prihod od najma – zakup Doma za starije i nemoćne	160.389,00	135.034,00	84
77	Ostali prihodi–sufinanciranje iz EU projekta PI Verzi		17.737,00	0
77	Dugoročna rezerviranja	418.525,00	418.525,00	100
	UKUPNO PRIHODI	696.685,00	689.069,00	99
	RASHODI			
40	Materijalni troškovi			
	Uredski materijal	3.047,00	4.344,00	143
	Trošak električne energije	372,00	581,00	156
	Ostali materijalni troškovi	5.144,00	3.370,00	66
41	Troškovi usluga			
	Usluge telefona	5.160,00	4.906,00	95
	Poštanske usluge	4.755,00	4.056,00	85
	Usluge tekućeg održavanja	17.210,00	292,00	2
	Usluge čišćenja	1.858,00	1.855,00	100
	Komunalna naknada	674,00	674,00	100
	Grafičke usluge tiska i uveza		3.840,00	0
	Odražavanje softvera, web stranice,	30.996,00	28.696,00	93
	Usluge održavanja WEB GIS		14.300,00	0
	Članarina – Udruga upravitelj	1.200,00	1.200,00	100
	Najam poslovnog prostora	12.863,00	12.750,00	99
	Usluge izrade tehničke dokumentacije	24.000,00	2.800,00	12
	Troškovi EU projekt – Promidžba i vidljivost PI Vezi		2.752,00	0
42	Troškovi osoblja			
	Bruto plaće – redovno poslovanje društva	144.788,00	137.016,00	95
	Bruto plaće – Porojekt PI Verzi		20.192,00	0
	Prigodne nagrade (regres, božićnica)	2.500,00	2.500,00	100
43	Amortizacija			
	Amortizacija	427.024,00	427.245,00	100
46	Ostali troškovi poslovanja			
	Troškovi platnog prometa	1.820,00	1.464,00	80
	Osiguranje – odgovornost upravitelja	4.331,00	4.341,00	100
	Troškovi na službenom putu	2.537,00	2.368,00	93
	Doprinosi HGK i OKFŠ	688,00	689,00	100
	Troškovi stručne literature i seminari	2.240,00	1.300,00	58
	UKUPNO RASHODI	693.207,00	683.531,00	99
	Dobit prije oporezivanja	3.478,00	5.538,00	
	Porez na dobit	1.145,00	754,00	
	Dobit nakon oporezivanja	2.333,00	4.784,00	

1.2. Ostale aktivnosti društva u poslovnoj 2017. godini

U poslovnoj 2017. godini društvo broji jednu zaposlenu osobu.

Struktura zaposlenika društva:

31.12.2016.	31.12.2017.
Direktor društva – 1 (VSS)	Direktor društva – 1 (VSS)

Pored aktivnosti iz redovnog poslovanja, trgovačko društvo Plzet je u 2017. 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.

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“ 4.156.833,49 kn, od kojih se 97% 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 45% troška plaće.

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 energetske 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 31.12.2017.

U 2017.godini nije bilo promjena u broju prostora na upravljanju, pa tako zaključno s 31.12.2017. 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 2017	Uplate 2017.	Saldo
Redovni obračun pričuve	184.647	659.611	675.706	168.552
Učešće u održavanju – suvlasnici	0	2.902	1.602	1.300
Naknada štete iz osiguranja	0	40.642	40.642	0
Kreditni (uplate suvlasnika)	0	27.820	27.820	0
Pasivne kamate	0	1.751	1.751	0
Stanje 31.12.2017.	184.647	732.726	747.521	169.852

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

Raspored prema vrsti rashoda zgrada

Vrsta rashoda	Početno stanje	Zaduženje 2017.	Uplate 2017.	Saldo
Redovno održavanje				
osiguranje zgrada		60.288	60.288	0
servis protupožarne opreme		6.880	6.880	0
održavanje dimnjaka		33.796	20.879	-12.917
deratizacija		6.356	6.356	0
trošak vođenja računa		12.797	12.797	0
naknada za upravljanje SZ	47.797	147.539	181.953	-13.383
Ostali poslovi redovnog održavanja				
redovno održavanje dizala		8.000	7.000	-1.000
nabavka sitnog inventara za SZ		7.618	7.618	0
el.energija i čišćenje zajed.dijelova, održavanje okoliša		31.133	29.838	-1.295
ostale usluge redovnog održavanja	21.283	48.203	69.486	0
isplata naknade štete iz osiguranja		16.894	14.358	-2.536
Izvanredno održavanje				
hitni popravci i intervencije	7.112	9.367	12.970	3.603
veliki popravci na suglasnost suvlasnika		129.932	127.252	-2.680
otplata kredita		32.366	32.366	0
Stanje 31.12.2017.	76.192	551.169	590.041	-30.208

U ukupnom trošku, najveći udio imaju troškovi proizašli iz ostalih poslova redovnog održavanja i to u iznosu 267.656kuna. Zatim slijede poslovi izvanrednog održavanja zgrade (uz suglasnost suvlasnika) i to u iznosu 171.665kuna. Preostali proizlaze iz ostalih poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova (npr. redovno održavanje dizala, nabavka potrošnog materijala, održavanje okoliša zgrade i sl.) u iznosu od 111.848kuna.

Navedeni troškovi u većini slučajeva odnose se na radove kao što su hitni popravci dovoda i odvoda vode, kanalizacije, manji popravci krovništa, limarije, ravnih krovova, popravci stolarije (vrata i prozori zajedničkih dijelova zgrade) i slično. Radove su izvodili izvođači s područja Buzeta, a takvih intervencija u 2017. godini bilo je 76.

2.3. Ostale aktivnosti upravitelja

Od ostalih aktivnosti vezanih uz stambene zgrade izvršavane su obveze upravitelja sukladno ugovorima o upravljanju pa je tako održano 29 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.

Temu koju Plzet kao upravitelj suvlasnicima naglašava na svim sastancima je visina pričuve. Od 69 međuvlasničkih ugovora, 59 ugovor 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.

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 40 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. Bez odluke suvlasnika, upravitelj takvu odluku ne može donositi. Upravitelj je u poziciji da suvlasnike upućuje na povećanje pričuve, no konačna odluka i visina iste ovisi isključivo o odluci suvlasnika pojedine stambene zgrade.

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

2.4. Izrada informativnog letka

U 2017. godini, upravitelj je 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.

ZASTITA OD POZARA

Procedura zaštite od požara zgrade je završena i javni službenici općinske policije i vatrogasne jedinice su obavili kontrolu i izdali potvrdu o zaštiti od požara. Zbog toga su svi stanovi u zgradi sigurni od požara. U slučaju požara, svi stanovi su opremljeni s vatrogasnim aparatom i vatrogasnim aparatom. U slučaju požara, svi stanovi su opremljeni s vatrogasnim aparatom i vatrogasnim aparatom.

KUĆNI RED

Svi stanovi su opremljeni s vatrogasnim aparatom i vatrogasnim aparatom. U slučaju požara, svi stanovi su opremljeni s vatrogasnim aparatom i vatrogasnim aparatom.

OŠIBNOVA ZGRADA

Ošibna zgrada je zgrada koja je izgrađena u skladu s važećim propisima. Ošibna zgrada je zgrada koja je izgrađena u skladu s važećim propisima.

ENERGETSKA OŠIBNOVA ZGRADA

Fond za održivo okoliše i energetska učinkovitost te minimalno gradnja su sistem javnih poslova i usluga koje omogućuju sukladnost s učinkovite energetske obveze višestambenih zgrada. Interes za primjena na naredne natječaje, sukladno zakonu Održivo okoliše dostavljaju upravitelja.

Vide informacija o natječajima: www.plzet.hr

VIRTUALNA OŠIBNA PLOŠA

Aplicacija PLOŠA je informirajući sredstvo za vlasnike u području upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade i sredstva zajedničke pričuve. Aplikacija PLOŠA je informirajući sredstvo za vlasnike u području upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade i sredstva zajedničke pričuve.

ZAKONSKA REGULATIVA (I)

Zakon o vlasništvu u zajednici (Zakon o zajednici) (NN 152/13)
 * Zakon o zajednici u zajednici (Zakon o zajednici) (NN 152/13)
 * Zakon o zajednici u zajednici (Zakon o zajednici) (NN 152/13)
 * Zakon o zajednici u zajednici (Zakon o zajednici) (NN 152/13)
 * Zakon o zajednici u zajednici (Zakon o zajednici) (NN 152/13)

UPRVLJANJE ZGRADAMA I ZAJEDNIČKA PRIČUVA

za vlasnike stambenih i poslovnih prostora u višestambenim zgradama

PLZET d.o.o.
 U bitarske ulice 171 Buzet
 T: 023 664 0177, 052 834 039
 M: 091 748 0236
 E: plzet@plzet.hr
 www.plzet.hr

www.plzet.hr
 Buzet, 2017.

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.

Ovim postupkom povezani su svi ugovori o vlasništvu iz dokumenta knjiga položenih ugovora i spojeni s katastarskim česticama evidentiranim u katastarskoj općini Buzet Stari grad.

4. Projekti energetske obnove stambenih zgrada

Trgovačko društvo Plzet je u proteklom 4-godišnjem razdoblju intenzivno radilo na stvaranju preduvjeta za energetske obnovu zgrada. Tako su prijavom na natječaj Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti uspješno realizirani i sufinancirani projekti energetske pregleda i certifikata, te projektne dokumentacije. Također, ostvarena su i sredstva Grada Buzeta za sufinanciranje izrade dijela energetske pregleda i certifikata.

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	

Energetska obnova zgrade

Projektom procijenjena vrijednost radova energetske obnove za četiri objekta iznosila je 6.747.000kuna. Ugovor sa FZOEU kojim se ostvaruje pravo na sufinanciranje u iznosu od 858.086kn potpisala je samo jedna zgrada. Ukupna vrijednost investicije iznosila je 1.430.143kn. Nažalost, zbog nemogućnosti postizanja dogovora među suvlasnicima, realizacija energetske obnove nažalost nije izvršena. Od navedena četiri objekta, zbog nedostatka financijskih sredstava u FZOEU ugovor nisu mogle sklopiti dvije zgrade, dok jedna zgrada nije ispunila uvjete natječaja zbog nedostatka potrebne dokumentacije.

Upravitelj će i dalje nastojati suvlasnicima prijavom na različite izvore sufinanciranja umanjiti financijski teret navedenih investicija. Kontakti s Ministarstvom graditeljstva su učestali. Prema upitima o spremnosti zgrada (u smislu pripremljene projektne dokumentacije i iskaza interesa suvlasnika) koje smo zaprimili, Ministarstvo priprema i planira nove natječe u skoro vrijeme.

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 natječe i izvore sufinanciranja, upravitelj Plzet će svakako sukladno iskazanom interesu i postupiti.

5. Zaključak

Poslovne aktivnosti društva koje su obilježile 2017. godinu jesu povećane aktivnosti na redovnom i izvanrednom održavanju stambenih zgrada te partnerstvo na projektu Poduzetnički inkubator Verzi.

Aktivnosti vezane upravljanje višestambenim zgradama, nastaviti će se intenzivno i u 2018. 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.

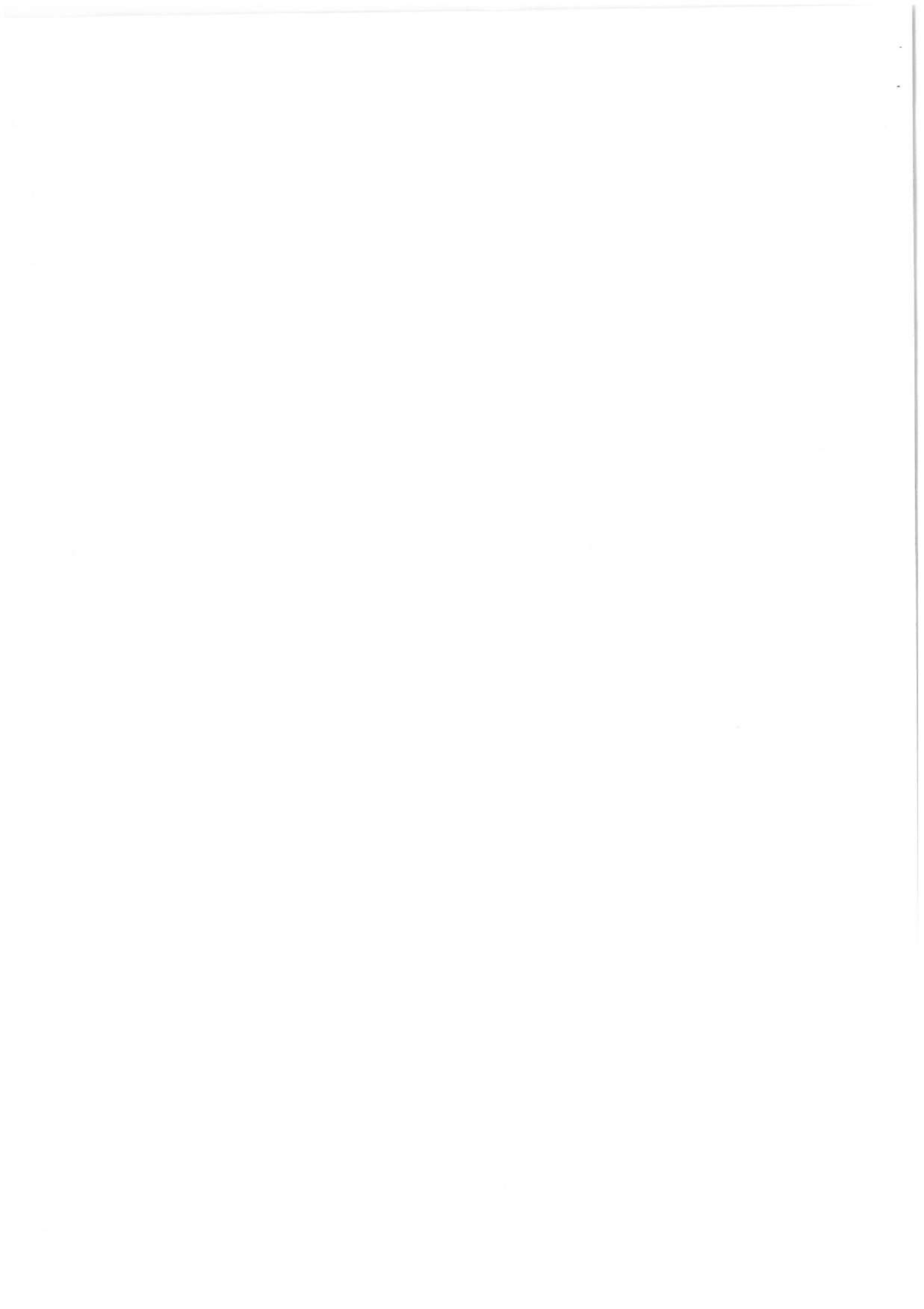
Nastavak navedenih aktivnosti, ali i razvoj novih projekata biti će glavni zadatak društva i u narednom periodu. U konačnici, sve navedene aktivnosti instrumenti su za ostvarenje cilja koji si je društvo postavilo – sveobuhvatna obnova zgrada na upravljanju i ostvarenje kvalitetnijih životnih uvjeta građanima koji žive u višestambenim zgradama.

Također, kroz partnerstvo na projektu Poduzetnički inkubator Verzi, društvo će biti aktivno uključeno u razvoj i poticanje gospodarstva na području grada Buzeta za gospodarstvenike koji će koristiti usluge poduzetničkog inkubatora, a sve u cilju daljnjeg razvoja poduzetničke infrastrukture.

PLZET
d.o.o. BUZET

za Plzet d.o.o.
Vedrana Gregorović Hrvatinić





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

Buzet, 17.04.2018.godine

Temeljem članka 12. st.1. Izjave o osivanju TD Plzet d.o.o. Buzet i članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93-110/15), Skupština TD Plzet d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, na sjednici održanoj 17. travnja, 2018. godine donosi

ODLUKU
o prihvatanju izvješća o radu TD Plzet d.o.o. Buzet
za 2017. godinu

1. Prihvaća se izvješće o radu TD Plzet d.o.o. Buzet za 2017. 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:2106/01-19-18-008
U Buzetu, 17.04.2018. godine

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

PLZET
d.o.o. BUZET



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 17. travnja, 2018. godine

ODLUKU
o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
za 2017. godinu

Točka 1.

Uprava Društva, sukladno važećim propisima za 2017.godinu, sastavila je za poslovnu 2017. 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 2017. godinu, u kojem je iskazana svota dobiti poslije oporezivanja u iznosu od 4.784,42 kn.

Bilanca na dan 31. prosinca, 2017. godine iskazuje zbroj aktive, odnosno pasive u svoti od 4.051.864 kn.

Točka 3.

Uprava društva dana 17. travnja 2018. godine odobrava izdavanje financijskih izvještaja za 2017.godinu sa stanjem na dan 31.12.2017.

Ur.br:2106/01-19-18-006
U Buzetu, 17.04.2018.

Uprava Društva
Vedrana Gregorović Hrvatini

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 TD Plzet d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, donijela je dana 17.04.2018.

ODLUKU
o uporabi dobitka za 2017. godinu

Točka 1.

Skupština društva, temeljem usvojenih financijskih izvještaja, dobit nakon oporezivanja za 2017. godinu u iznosu od 4.784,42 kn raspoređuje u zadržani dobitak.

Točka 2.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Ur.br:2106/01-19-18-007
U Buzetu, 17.04.2018. godine

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 TD Plzet d.o.o. Buzet, II. Istarske brigade 13/1, donijela je dana 17.04.2018.

RAZRJEŠNICU ČLANU UPRAVE

Skupština društva je na Skupštini koja je održana 17.04.2018. godine donijela razrješnicu članu uprave – direktorici Vedrani Gregorović Hrvatini za poslovnu 2017.godinu.

Ur.br:2106/01-19-18-005
U Buzetu, 17.04.2018. godine

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

PLZET
d.o.o. BUZET

