



**GRAD BUZET**  
**GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA**

*Razmatranje i prihvaćanje Izvještaja o radu  
Plzet d.o.o. za 2023. godinu  
s osvrtom i pregledom 2022. godine*

*Izjestitelj:  
Sebastjan Grabar, v.d. direktora društva Plzet d.o.o.*



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD BUZET**

**Gradonačelnik**

KLASA: 363-01/24-01/68  
URBROJ: 2163-3-03/01-24-3  
Buzet, 16.10.2024.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA**

**PREDMET: Izvješće o radu trgovačkog društva Plzet d.o.o.  
za 2023. godinu s osvrtom na 2022. godinu,  
dostavlja se.-**

Poštovani,

U prilogu dostavljamo Gradskom vijeću Grada Buzeta na razmatranje i prihvatanje Izvješće o radu trgovačkog društva Plzet d.o.o. za 2023. godinu s osvrtom na poslovanje društva u 2022. godini.

Prijedlog zaključka Gradskog vijeća Grada Buzeta o prihvatanju Izvješća o radu s uključenim Financijskim izvješćem nalazi se u prilogu.

Cjelovito izvješće će dodatno razmatrati Odbor za prostorno planiranje, promet i komunalno gospodarstvo i zaključak Odbora biti će naknadno dostavljen gradskim vijećnicima prije termina održavanja sjednice.

Za izlaganje Izvješća o radu i davanje odgovora na sjednici Gradskog vijeća Grada Buzeta zadužuje se v.d. direktora Plzet d.o.o. g. Sebastijan Grabar.

S poštovanjem,

**GRADONAČELNIK**  
Damir Kajin

U prilogu:

- Dopis UO za gospodarenje prostorom Gradonačelniku
- Izvješće o radu TD Plzet d.o.o. za 2023. godinu
- Prijedlog Zaključka o prihvatanju Izvješća



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD BUZET**

**Upravni odjel za gospodarenje  
prostorom**

KLASA: 363-01/24-01/68  
URBROJ: 2163-3-04/01-24-2  
Buzet, 16.10.2024.

**GRADONAČELNIK**

- o v d j e -

**PREDMET: Izvješće o radu trgovačkog društva  
Plzet d.o.o. za 2023. godinu,  
dostavlja se.-**

Poštovani,

U privitku dostavljamo na razmatranje Izvješće o radu trgovačkog društva Plzet d.o.o.za 2023. godinu s osvrtom na 202. godinu radi upućivanja istog na prihvaćanje Gradskom vijeću Grada Buzeta

Molimo Gradonačelnika da po razmatranju istog, Izvješće o radu sa pripadajućim financijskim izvješćem uputi na razmatranje i prihvaćanje Gradskom vijeću Grada Buzeta.

Prijedlog zaključka o prihvaćanju Izvješća nalazi se u privitku.

Izvješće će dodatno razmatrati Odbor za prostorno planiranje, promet i komunalno gospodarstvo i zaključak odbora biti će naknadno dostavljen gradskim vijećnicima

Za izlaganje Izvješća o radu i davanje odgovora na sjednici Gradskog vijeća Grada Buzeta zadužuje se v.d. direktora g. Sebastijan Grabar.

S poštovanjem,

**PROČELNICA ODJELA**  
Anica Milković Grbac, dipl.inž.arh.

U privitku:

- Izvješće o radu TD Plzet d.o.o. za 2023. godinu
- Prijedlog Zaključka o prihvaćanju Izvješća

Na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21. i 10/21.), Gradsko vijeće Grada Buzeta je na sjednici održanoj dana \_\_. studenog 2024. godine donijelo

## **ZAKLJUČAK**

### **o prihvaćanju Izvješća o radu trgovačkog društva „PLZET“ d.o.o. Buzet za 2023. godinu**

1.

Prihvća se Izvješće o radu trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet za 2023. godinu.

Izvješće iz stavka 1. ove točke prilog je ovom Zaključku.

2.

Ovaj Zaključak stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA: 024-03/24-01-\_\_

URBROJ: 2163-3-01-01-24-\_\_

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK  
Davor Prodan

Ur.br:2163-3-8-24-058  
Buzet, 24. rujan, 2024.

**GRAD BUZET**  
**UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE PROSTOROM**  
**II. Istarske brigade 11, Buzet**  
OIB: 77489969256

## **PREDMET: Dostava Izvještaja o poslovanju društva za 2023.godinu**

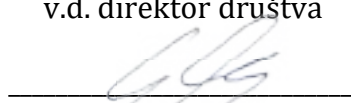
U privitku se dostavljaju Odluke skupštine društva Plzet d.o.o. o prihvatanju Izvješća o radu i financijskog izvješća za 2023. godinu.

Prilog:

- Izvještaj o radu društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2023. godinu
- Odluka o prihvatanju izvještaja o radu društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2023.godinu
- Odluka o pokriću gubitka društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2023.godinu
- Razrješnica članu uprave društva Plzet d.o.o. za poslovnu 2023.godinu

Molimo razmatranje i upućivanje u daljnju proceduru.

Plzet d.o.o.  
v.d. direktor društva

  
Sebastijan Grabar

**PLZET**  
d.o.o. BUZET



# IZVJEŠTAJ O RADU ZA 2023. GODINU

(s osvrtom i pregledom 2022 g.)

PLZET društvo s ograničenom odgovornošću za  
izgradnju, trgovinu i upravljanje nekretninama  
Trg Josipa Fabijančića 7, 52420, Buzet

Buzet, rujan 2024.

## OPĆI PODACI TRGOVAČKOG DRUŠTVA

PRIPADNO	27-09-2024
KRATKOPISNO DRUŠTVO	215 23
563-01/24-01/68	OK
POSREDOVANJE	1/1
1	/ /

<b>Naziv</b>	PLZET društvo s ograničenom odgovornošću za izgradnju, trgovinu i upravljanje nekretninama
<b>Adresa</b>	Trg Josipa Fabijančića 7, Buzet
<b>OIB</b>	16882121210
<b>Kontakt</b>	mob: +385 916230495; mob: +385 912887276; e-mail: <a href="mailto:info@plzet.hr">info@plzet.hr</a>
<b>Osnivači/članovi društva</b>	GRAD BUZET, OIB: 77489969256 jedini osnivač d.o.o., udio 100%
<b>Osobe ovlaštene za zastupanje</b>	Sebastijan Grabar, OIB:36991509383, Franečiči 136, 52420 Buzet zastupa samostalno i pojedinačno od 15. siječanj 2022.g.
<b>Temeljni kapital</b>	- 2.650,00 eura (20.000,00 kn)
<b>Predmet poslovanja - osnovne djelatnosti</b>	- upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovu ugovora - upravljanje zgradama i vršenje djelatnosti upravljanja - upravljanje Poduzetničkim inkubatorom Verzi
<b>Opći akti</b>	Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću iz 1995. godine i dopuna Izjave o osnivanju društva iz 2007.godine Pravilnik o radu trgovačkog društva Plzet donesen 2007. Godine Pravilnik o radu trgovačkog društva Plzet donesen 2022. Godine Izmjene akt društva u članku 4. (sjedište poslovanja), članku 5. (predmet poslovanja), članku 6. (temeljni kapital-konverzija), članku 7. (temeljni uložci) Sve akte trgovačkog društva Plzet potvrđuje Skupština društva-gradonačelnik Trgovačko društvo PLZET d.o.o. osnovano je Odlukom Skupštine općine Buzet i Ugovorom o osnivanju zaključenim 8. lipnja 1995. godine.
<b>Tijela društva</b>	Skupština društva – osnivač Grad Buzet kojeg predstavlja Gradonačelnik Član uprave društva - Direktor
<b>NKD</b>	6832 - Upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora



# 1. Poslovanje trgovačkog društva u 2023.godini

## 1.1. Račun dobiti i gubitka za poslovnu 2023. godinu

U 2023. godini ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 118.408,97 eura i poslovni rashodi u iznosu 117.740,04 eura. Razlika između poslovnih prihoda i rashoda je dobit poslovne godine u iznosu od 668,93 eura. Odlukom Skupštine društva, dobit poslovne godine nakon oporezivanja raspoređuje se na pokriće gubitka prethodnih razdoblja.

Poslovni prihodi društva u 2023. godini u iznosu 118.408,97 eura sastoje se od:

Prihoda od upravljanja stambenim zgradama	18.162,81 eura
Prihoda od najma nekretnine	17.924,56 eura
Prihod od prava građenja	4.419,72 eura
Ostali prihodi upravljanje PI Verzi	12.078,24 eura
Ostali prihodi zakup PI Verzi	2.398,06 eura
Ostali prihodi knjigovodstvene usluge	4.410,00 eura
Ostali prihodi	3.467,81 eura
Dugoročna rezerviranja	55.547,77 eura

Poslovni rashodi društva u 2023. godini u iznosu od 117.740 eura sastoje se od:

Materijalni troškovi u iznosu od 4.838,16 eura (uredski materijal, režijski troškovi, održavanje informatičkih programa, najam uredskog prostora, troškovi nabavke opreme i sitnog inventara).

Troškovi osoblja bruto plaće	42.122,74 eura
Troškovi amortizacije	57.833,49 eura
Troškovi usluga (telefon, struja, voda, radionice, ...)	11.472,84 eura
Ostali poslovni rashodi	1.472,81 eura

(troškovi platnog prometa, troškovi službenih putovanja, troškovi premija osiguranja).

U odnosu na plan poslovanja za 2023. godinu, realizacija je iznosila 98 %.



**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
za razdoblje 01.01.2023. do 31.12.2023.

**Obrazac  
POD-RDG**

Obveznik: 16882121210; PLZET D.O.O.				Iznosi u EUR	
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješka	Prethodna godina	Težuća godina	
1	2	3	4	5	
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)</b>	<b>127</b>		<b>112.688,83</b>	<b>118.408,97</b>	
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	128				
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	129		57.141,02	62.861,20	
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	130				
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	131				
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	132		55.547,81	55.547,77	
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 134+135+139+143 do 145+148+155)</b>	<b>133</b>		<b>112.547,88</b>	<b>117.740,04</b>	
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	134				
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)	135		11.147,26	13.978,98	
a) Troškovi sirovina i materijala	136		2.376,67	2.082,23	
b) Troškovi prodane robe	137		74,99	0,00	
c) Ostali vanjski troškovi	138		8.695,60	11.896,75	
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)	139		37.887,32	41.072,74	
a) Neto plaće i nadnice	140		23.301,09	25.771,52	
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	141		9.220,25	8.863,96	
c) Doprinosi na plaće	142		5.365,98	6.437,26	
4. Amortizacija	143		57.779,68	57.833,49	
5. Ostali troškovi	144		5.600,90	4.827,89	
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 146+147)	145		0,00	0,00	
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	146				
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	147				
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)	148		0,00	0,00	
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	149				
b) Rezerviranja za porezne obveze	150				
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	151				
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	152				
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	153				
f) Druga rezerviranja	154				
8. Ostali poslovni rashodi	155		132,72	26,94	
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)</b>	<b>156</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	157				
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	158				
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	159				
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	160				
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161				
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	162				
7. Ostali prihodi s osnove kamata	163				
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	164				
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	165				
10. Ostali financijski prihodi	166				
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)</b>	<b>167</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	168				



2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169		
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	170		
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	171		
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	172		
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	173		
7. Ostali financijski rashodi	174		
<b>V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>175</b>		
<b>VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>176</b>		
<b>VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>177</b>		
<b>VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>178</b>		
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 127+156+175 + 178)</b>	<b>179</b>	112.888,83	118.408,97
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)</b>	<b>180</b>	112.547,88	117.740,04
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)</b>	<b>181</b>	140,95	668,93
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)	182	140,95	668,93
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)	183	0,00	0,00
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>184</b>		
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)</b>	<b>185</b>	140,95	668,93
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)	186	140,95	668,93
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)	187	0,00	0,00
<b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)</b>			
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 189-190)</b>	<b>188</b>	0,00	0,00
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	189		
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	190		
<b>XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA</b>	<b>191</b>		
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 188-191)	192	0,00	0,00
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 191-188)	193	0,00	0,00
<b>UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)</b>			
<b>XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 181+186)</b>	<b>194</b>	0,00	0,00
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 194)	195	0,00	0,00
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 194)	196	0,00	0,00
<b>XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 184+191)</b>	<b>197</b>	0,00	0,00
<b>XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 194-197)</b>	<b>198</b>	0,00	0,00
1. Dobit razdoblja (AOP 194-197)	199	0,00	0,00
2. Gubitak razdoblja (AOP 197-194)	200	0,00	0,00
<b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+203)</b>	<b>201</b>	0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	202		
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	203		
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>			
I. Dobit ili gubitak razdoblja	204		
II. Ostala sveobuhvatna dobit / gubitak prije poreza (AOP 207 do 211 + 214 do 221)	205	0,00	0,00
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 207 do 212)	206	0,00	0,00
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	207		
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	208		

3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	209		
4. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	210		
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	211		
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	212		
<b>IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 214 do 222)</b>	<b>213</b>	0,00	0,00
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	214		
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	215		
3. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	216		
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	217		
5. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	218		
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	219		
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	220		
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	221		
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	222		
<b>V. Neto ostala sveobuhvatna dobit ili gubitak (AOP 206+213)</b>	<b>223</b>	0,00	0,00
<b>VI. Ukupna sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 204+223)</b>	<b>224</b>	0,00	0,00
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)</b>			
<b>VI. Sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 226+227)</b>	<b>225</b>	0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	226		
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	227		



## 1.2. Bilanca društva - stanje na dan 31.12.2023.

Bilanca predstavlja sustavni pregled imovine, obveza i kapitala na određeni datum.

Aktivu bilance čini imovina koja se iskazuje kroz stavke: dugotrajne imovine – zemljište, građevinski objekti i oprema u iznosu od 202.830,42 eura.

Kratkotrajna imovina društva sastoji se od imovine koja je naplativa unutar roka od godinu dana, a sastoji se od zaliha, potraživanja, kratkotrajne financijske imovine i novca u banci. Kratkotrajna imovina na dan izvještavanja iznosila je 8.899,29 eura.

Pasivu bilance čine kapital i rezerve, temeljni kapital, rezerve iz dobiti, zadržana dobit ili preneseni gubitak, dobit ili gubitak poslovne godine, kratkoročne obveze, odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja. Kapital i rezerve iskazani su u iznosu 202.830,42 eura. Stanje zadržane dobiti na dan izvještavanja kao rezultat prijašnjeg poslovanja društva iznosilo je 6.151,31 eura. Stanje ukupnog gubitka kumuliranog tijekom prijašnjih razdoblja na dan izvještavanja iznosilo je 2.334,06 eura. Društvo je u poslovnoj godini ostvarilo neto dobit u iznosu 668,93 eura.

Kratkoročne obveze odnose se na obveze s rokom dospjeća kraćim od godinu dana.

Društvo je na dan izvještavanja iskazalo kratkoročne obveze u visini od 5.699,84 eura, odnosno obveze za primljenu robu i usluge iznosile su 1.562,29 eura, obveze prema zaposlenicima iznosile su 2.155,79 eura i obveze za poreze, doprinose i slična davanja na dan izvještavanja iznosile su ukupno 1.981,76 eura.

Društvo je na dan izvještavanja imalo obračunatih odgođenih plaćanja troškova i/ili prihoda budućeg razdoblja u visini od 107.890,28 eura.

### BILANCA stanje na dan 31.12.2023.

Obrazac  
POD-BIL

Obveznik: 16882121210; PLZET D.O.O.				Iznosi u EUR	
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)	
1	2	3	4	5	
<b>AKTIVA</b>					
A) POTRAŽIVANJA ZA UPIŠANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001				
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		251.034,58	193.931,13	
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0,00	0,00	
1. Izdaci za razvoj	004				

2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>	<b>251.034,58</b>	<b>193.931,13</b>
1. Zemljište	011	82.087,60	82.087,60
2. Građevinski objekti	012	167.104,52	111.556,73
3. Postrojenja i oprema	013	1.842,46	286,80
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017		
8. Ostala materijalna imovina	018		
9. Ulaganje u nekretnine	019		
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021		
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022		
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023		
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024		
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026		
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027		
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028		
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029		
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030		
<b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>	<b>031</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032		
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033		
3. Potraživanja od kupaca	034		
4. Ostala potraživanja	035		
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>		
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>	<b>5.651,10</b>	<b>8.899,29</b>
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Sirovine i materijal	039		
2. Proizvodnja u tijeku	040		
3. Gotovi proizvodi	041		
4. Trgovačka roba	042		
5. Predujmovi za zalihe	043		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044		
7. Biološka imovina	045		
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>	<b>792,76</b>	<b>1.852,06</b>
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047		
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048		
3. Potraživanja od kupaca	049	664,18	1.491,26



4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	128,58	360,80
6. Ostala potraživanja	052		
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>	<b>1.327,23</b>	<b>663,61</b>
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054		
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055		
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056		
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057		
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059		
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060		
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	1.327,23	663,61
9. Ostala financijska imovina	062		
<b>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	<b>3.531,11</b>	<b>6.383,62</b>
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>064</b>		
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>	<b>256.685,68</b>	<b>202.830,42</b>
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>		
<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)</b>	<b>067</b>	<b>88.571,33</b>	<b>89.240,26</b>
<b>I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL</b>	<b>068</b>	<b>2.654,46</b>	<b>2.654,46</b>
<b>II. KAPITALNE REZERVE</b>	<b>069</b>		
<b>III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)</b>	<b>070</b>	<b>79.765,56</b>	<b>79.765,56</b>
1. Zakonske rezerve	071		
2. Rezerve za vlastite dionice	072		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073		
4. Statutarne rezerve	074		
5. Ostale rezerve	075	79.765,56	79.765,56
<b>IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE</b>	<b>076</b>		
<b>V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)</b>	<b>077</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078		
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079		
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080		
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081		
5. Tečajne razlike iz preračuna inozernog poslovanja (konsolidacija)	082		
<b>VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)</b>	<b>083</b>	<b>6.010,36</b>	<b>6.151,31</b>
1. Zadržana dobit	084	8.344,42	8.485,37
2. Preneseni gubitak	085	2.334,06	2.334,06
<b>VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)</b>	<b>086</b>	<b>140,95</b>	<b>668,93</b>
1. Dobit poslovne godine	087	140,95	668,93
2. Gubitak poslovne godine	088		
<b>VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES</b>	<b>089</b>		
<b>B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)</b>	<b>090</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091		



2. Rezerviranja za porezne obveze	092		
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093		
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094		
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095		
6. Druga rezerviranja	096		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)</b>	<b>097</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099		
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100		
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101		
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102		
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103		
7. Obveze za predujmove	104		
8. Obveze prema dobavljačima	105		
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106		
10. Ostale dugoročne obveze	107		
11. Odgođena porezna obveza	108		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)</b>	<b>109</b>	<b>4.792,43</b>	<b>5.699,84</b>
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111		
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112		
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113		
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114		
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115		
7. Obveze za predujmove	116		
8. Obveze prema dobavljačima	117	454,63	1.562,29
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118		
10. Obveze prema zaposlenicima	119	2.237,46	2.155,79
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	120	2.100,34	1.981,76
12. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	121		
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122		
14. Ostale kratkoročne obveze	123		
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>124</b>	<b>163.321,92</b>	<b>107.890,28</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)</b>	<b>125</b>	<b>256.685,68</b>	<b>202.830,36</b>
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>126</b>		

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 te pripadajuće odluke društva.

Referentna stranica

Vrsta posla: 777

## GODIŠNJI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ PODUZETNIKA

za 2023 . godinu

Kontrolni broj

177.122.196.32

Evidencijski broj (popunjava Registar)

Vrsta izvještaja 10

Izvještaj kojeg ispunjava obveznik kome je kalendarska godina jednaka poslovnoj godini i kod kojeg u godini za koju se izvještaj podnosi nije bilo statusnih promjena, stotaja ili likvidacije.

Štira svrhe prodaje 3

Predaje i za statističke svrhe i za javnu objavu

Promjena računovodstvenih standarda MSFI

Izvještaj je konsolidiran NE (DA/NE)

Izvještaj je revidiran (DA/NE) NE

DIB revidira

Obveznik predaje nefinancijskog izvještaja 1

Poduzetnik nije obveznik izrade nefinancijskog izvještaja

OIB subjekta 16882121210

Matični broj (MB) 01225251

Matični broj subjekta (MBS) 040001166

Naziv obveznika PLZET D.O.O.

Poštanski broj 52420

Naziv nasloja BUZET

Ulica i kućni broj TRG JOSIPA FABIJANČIĆA 7

Adresa e-pošte obveznika info@plzet.hr

Telefon 091 623 6495

Internet adresa www.plzet.hr

Štira gradsko-pojne 43

Buzet

Županija

18 ISTARSKA

Štira NKD-a 6332

Upravljanje nekretnima uz naplatu i...

Status autonomnosti 1

Autonomno društvo, nije bilo član grupe u izvještajnom razdoblju

Zemlja sjedišta nadređenog matičnog društva

Matični broj nadređenog matičnog društva

Oznaka veštine 1

Mikro poduzetnik

Popis dokumentacije

Oznaka vlasništva 11

Državno vlasništvo javno, komunalno i slič

DA

Bilanca i Račun dobiti i gubitka

Porijeklo kapitala (%) 100 (domaći)

0 (strani)

DA

Dodatni podaci

Prosječan broj zaposlenih tijekom razdoblja 3 (prethodna godina)

3 (tekuća godina)

DA

Bilješke uz financijske izvještaje

Broj zaposlenih prema načinu rada 3 (prethodna godina)

3 (tekuća godina)

NE

Izvještaj o novčanim tokovima

Broj mjeseci poslovanja 12 (prethodna godina)

12 (tekuća godina)

NE

Izvještaj o promjenama kapitala

Knjigovodstveni servis/kontakt osoba:

Matični broj

Matični broj servisa (dodaje se od OJZ-a)

Naziv

NE

Revizorsko izvješće

NE

Godišnje izvješće

DA

Odluka o prijedlogu raspodjele dobiti ili pokrivenju gubitka

DA

Odluka o utvrđivanju godišnjeg financijskog izvještaja

Osoba za kontaktiranje Sebastijan Grabar

(Ime osobe i prezime osobe za kontakt)

Telefon za kontaktiranje 091 623 04 95

(Juni se broj telefona/mobitela osobe za kontaktiranje)

Adresa e-pošte info@plzet.hr

(Juni se adresa e-pošte osobe za kontaktiranje)

Verzija Excel datoteke: 4.0.1

Sebastijan Grabar

(Prezime i ime ovlaštene osobe)

PLZET  
d.o.o. BUZET

(Prezime i ime ovlaštene osobe)



U nastavku je prikaz analitike prihoda i rashoda. Prikazana je realizacija za 2022. godinu te plan i realizacija za 2023. godinu.

**Pregled prihoda i rashoda 2022.-2023.**

RB	OPIS	Realizacija 2022. godina	Plan 2023. godina	Realizacija 2023. godina	INDEKS
<b>PRIHODI</b>					
75	Prihodi od djelatnosti: Upravljanje zgradama	17.789,26	17.920,00	18.162,81	101
75	Prihod od najma - zakup Doma za starije i nemoćne	17.922,29	17.920,00	17.924,56	100
75	Prihod od knjigovodstvenih usluga	5.295,64	0,00	4.410,00	
75	Prihod od upravljanja PI Verzi	5.810,60	13.200,00	12.078,24	92
75	Prihod od prava građenja	4.419,72	4.420,00	4.419,72	100
75	Prihod od zakupa PI Verzi(PP +poliv. dvor)	747,11	1.775,00	2.398,06	135
77	Ostali prihodi (održavanje gradske uprave)	3.185,34	2.475,00	2.477,65	100
77	Ostali prihodi	1.971,08	7.552,00	990,16	13
77	Dugoročna rezerviranja	55.547,77	55.548,00	55.547,77	100
<b>UKUPNO PRIHODI</b>		<b>112.688,82</b>	<b>120.810,00</b>	<b>118.408,97</b>	<b>98</b>
<b>RASHODI</b>					
40	<b>Materijalni troškovi</b>				
	Uredski materijal	279,25	400,00	548,41	137
	Trošak električne energije	876,12	250,00	908,82	364
	Trošak grijanja/voda	196,83	960,00	676,99	71
	Ostali materijalni troškovi	1.391,57	1.500,00	2.703,94	180
41	<b>Troškovi usluga</b>				
	Usluge telefona	791,56	790,00	788,65	100
	Poštanske usluge	210,08	250,00	235,46	94
	Usluge tekućeg održavanja(objekt Verzi)	0,00	1.990,00	1.591,77	80
	Usluge čišćenja	836,15	1.200,00	889,76	74
	Odvoz smeća	198,95	180,00	173,23	96
	Odražavanje informatičkih programa	3.002,19	2.900,00	3.096,16	107
	Članarina - Udruga upravitelj	159,27	160,00	159,24	100
	Troškovi EU projekt - Promidžba i vidlj. PI Verzi	1.327,90			
	Troškovi održavanja edukacija	1.328,70	7.150,00	4.538,57	63
42	<b>Troškovi osoblja</b>				
	Bruto plaće - redovno poslovanje društva	37.887,37	39.200,00	41.072,74	105
	Prigodne nagrade (regres, božićnica)	1.990,84	3.000,00	1.050,00	35
43	<b>Amortizacija</b>				
	Amortizacija	57.779,63	57.800,00	57.833,49	100
46	<b>Ostali troškovi poslovanja</b>				
	Troškovi platnog prometa	338,78	420,00	405,99	97
	Osiguranje - odgovornost upravitelja	96,12	160,00	151,20	95
	Troškovi na službenom putu	317,44	2.000,00	703,23	35
	Troškovi stručne literature i seminari	415,75	400,00	212,39	53
	Ostali troškovi poslovanja	2.990,65	0,00	0,00	
	Darovanje do 2% prihoda	132,72	0,00	0,00	
<b>UKUPNO RASHODI</b>		<b>112.547,88</b>	<b>120.710,00</b>	<b>117.740,04</b>	<b>98</b>
<b>Dobit prije oporezivanja</b>		<b>140,94</b>	100,00	668,93	
Porez na dobit					
<b>Dobit nakon oporezivanja</b>		<b>140,94</b>		<b>668,93</b>	

### 1.3. Struktura zaposlenika društva na dan 31.12.2023.

Na dan 31.12.2023. društvo broji tri zaposlene osobe. Struktura zaposlenika društva:

01.01.2023.	31.12.2023.
v.d. Direktor društva – 1 (VŠŠ)	v.d. Direktor društva – 1 (VŠŠ)
Voditelj računovodstvenih poslova – 1 (VSS)	Voditelj računovodstvenih poslova – 1 (VSS)
Djelatnik na zamjeni rač. poslova – 1 (VŠŠ)	Djelatnik na zamjeni rač. poslova – 1 (VŠŠ)

Vršitelj dužnosti Direktora društva, osim obveza i aktivnosti koje proizlaze iz nadležnosti člana uprave društva, obavlja posao voditelja tehničkih poslova, ima višu stručnu spremu tehničkog usmjerenja i pokriva poslove pripreme i obrade tehničke dokumentacije za više stambene zgrade. Navedeni poslovi između ostalog obuhvaćaju:

- zastupanje i upravljanje poslovima društva u skladu s osnivačkim aktima društva i važećeg Zakona o trgovačkim društvima,
- provođenje odluka Skupštine društva, odnosno jedinog osnivača društva (Grad Buzet),
- suradnja s tijelima gradske uprave, ustanovama i organizacijama te društvima sličnog djelokruga rada,
- drugi poslovi koje mu naloži Skupština, odnosno osnivač društva
- izradu i obradu troškovnika i druge pripadajuće dokumentacije za više stambene zgrade,
- pripremu i vođenje projekata sanacije, rekonstrukcije i drugih građevinskih zahvata na više stambenim zgradama, odnosno na zajedničkim dijelovima zgrada,
- pregled objekata pod upravljanjem i izradu godišnjih i višegodišnjih planova održavanja više stambenih zgrada,
- terenskih pregleda i prijave šteta nastalih uslijed olujnih nevremena,

Voditeljica računovodstveno financijskih poslova ima visoku stručnu spremu ekonomskog usmjerenja i pokriva administrativne poslove poslovanja društva. Navedeni poslovi između ostalog obuhvaćaju:

- uredski i administrativni poslovi vezani uz rad društva,
- priprema izvješća o radu i financijskih izvješća društva za Skupštinu društva i nadležna tijela (Porezna uprava, Fina, nadležna ministarstva)
- priprema Plana rada i financijskog plana za Skupštinu društva
- vođenje evidencija o zaposlenim djelatnicima, obračun plaća



- vođenje financijskog poslovanja društva (analitičke evidencije prihoda i rashoda društva, obračun PDV-a, vođenje poslovnog računa društva, ostali računovodstveno financijski poslovi
- vođenje financijskog poslovanja više stambenih zgrada (analitičke evidencije prihoda i rashoda, vođenje računa posebne namjene-pričuva, priprema financijskih izvještaja-bilance za svaki pojedini račun pričuve, priprema i izrada opomena i ovrha, priprema i izrada obračuna pričuve-uplatnica i faktura, priprema i izrada Odluka i obračuna na zahtjev suvlasnika, priprema i izrada izračuna i druge dokumentacije za kreditne zahtjeve više stambenih zgrada, drugi financijski i pravni poslovi sukladno sklopljenim Ugovorima o upravljanju više stambenim zgradama)
- drugi poslovi po nalogu direktora.

#### **1.4. Ostale aktivnosti društva**

##### ***1.4.1. Aktivnosti vezane na upravljanje Poduzetničkim inkubatorom Verzi***

Krajem siječnja 2022. godine trgovačko društvo je preuzelo upravljanje Poduzetničkim inkubatorom Verzi. Za navedeno upravljanje Grad Buzet i Plzet d.o.o. imaju sklopljen godišnji ugovor o upravljanju u kojem su regulirana prava i obaveze obje strane. Tijekom 2022. i 2023. godine Plzet d.o.o. je aktivno organizirao razne radionice vezane za poduzetništvo, kulturu i aktualne trendove. Također, provodile su se aktivnosti na društvenim mrežama – promovirale su se aktivnosti, natječaji, zakonske promjene vezane uz poduzetništvo i obrtništvo, te ostale aktivnosti vezane za zakup poslovnih prostora, povremeni najam prostorija za kulturne događaje, razne operativne sastanke te ostale djelatnosti prema obavezama iz ugovora o upravljanju. Uz navedene aktivnosti, društvo je preuzelo organiziranje otklanjanja nedostataka na objektu poduzetničkog inkubatora Verzi.

Poduzetnički inkubator Verzi podupire, promovira i potiče razvoj poduzetničke infrastrukture na području Grada Buzeta, te osigurava dodatne prostorne kapacitete novo osnovanim poduzećima, poduzetnicima početnicima, ali i svim drugim zainteresiranim poduzetnicima i obrtnicima s područja Grada Buzeta. Uz usluge korištenja prostora, inkubator nudi i usluge mentorstva, pravne i knjigovodstveno računovodstvene usluge, savjetodavne i druge usluge.

Inkubatorom upravlja Upravitelj odabran putem javnog poziva kojeg raspisuje Grad Buzet. Međusobna prava i obveze između Upravitelja i Grada Buzeta definiraju se Ugovorom. Upravitelj inkubatora je posebno zadužen za vođenje poslovnih aktivnosti i usluga inkubatora, provođenje promotivnih aktivnosti inkubatora te promociju poduzetništva općenito, odgovoran je za preuzetu

imovinu i opremu, za provođenje kućnog reda i pravila ponašanja korisnika u inkubatoru te ostalih korisnika usluga inkubatora te za sve ostale aktivnosti po nalogu Grada Buzeta.

Vrijednost ugovora iz 2022. godine iznosi **7.923,55 eura (PDV uključen)** za razdoblje veljača 2022. – veljača 2023. Prihod društva od upravljanja inkubatorom u poslovnoj 2022. godini iznosio je 5.810,60 eura.

U tablici u nastavku dostavlja se struktura rashoda Poduzetničkog inkubatora za 2022. godinu:

Iznos	Vrsta troška 2022.	Udio
3.419,00	Režije	59%
0,00	Periodički pregledi	0%
1.559,00	Radionice	27%
832,60	Plaće	14%
<b>5.810,60</b>		<b>100%</b>



Vrijednost ugovora iz 2023. godine iznosi **16.500,00 eura (PDV uključen)** za razdoblje veljača 2023. – veljača 2024. Prihod društva od upravljanja inkubatorom u poslovnoj 2023. godini iznosio je 12.078,24 eura.

U tablici u nastavku dostavlja se struktura rashoda Poduzetničkog inkubatora za 2023. godinu:

Iznos	Vrsta troška 2023.	Udio
4.942,00	Režije	41%
844,00	Periodički pregledi	7%
4.937,00	Radionice	41%
1.355,00	Plaće	11%
<b>12.078,00</b>		<b>100%</b>



Što se tiče režijskih troškova, korisnicima inkubatora se oni perfektuiraju razmjeno postotku prostora kojeg imaju u zakupu, a za sve ostale prazne poslovne prostore, režijske troškove podmiruje upravitelj (Plzet d.o.o.)

Zakup prostora i ostale usluge inkubatora naplaćuju se korisnicima sukladno cjeniku kojeg Grad Buzet donosi početkom kalendarske godine. Poduzetnici početnici (novoosnovana trgovačka društva i obrti do 3 godine starosti) za prvu godinu boravka u inkubatoru plaćaju najam od 0,13 eura mjesečno, dok se u drugoj godini boravka najam naplaćuje u iznosu od 25% tržišne vrijednosti cijene najma po m<sup>2</sup>, a u trećoj godini se naplaćuje 75% od tržišne cijene najma.



Pregled korisnika inkubatora u 2022. i 2023. godini

	Poslovni prostori/uređi	Površina	Korisnik/datum osnivanja	Datum ulaska/ugovor
PRIZEMLJE	A.1 - poslovni prostor 1	32,70 m <sup>2</sup>		
	A.2 - poslovni prostor 2	32,70 m <sup>2</sup>	Cursor d.o.o./ 9.3.2007. godine.	30.01.2023.-30.01.2028.
	A.3 - poslovni prostor 3	25,00 m <sup>2</sup>	-	-
I KAT	A.4 - ured 4	32,00 m <sup>2</sup>	PPI (Plzet d.o.o.)	-
	A.5- ured 5	19,20 m <sup>2</sup>	Tiko Pro d.o.o. / 21.11.2013. godine	06.05.2024.-06.05.2027.
	A.6 -ured 6	23,55 m <sup>2</sup>	BestiaEngineering d.o.o. / 01.09.2023. godine.	08.09.2023.-08.09.2026.
II KAT	A.7.1 - „box“ ured 1	10,47 m <sup>2</sup>	Lingvistra, obrt / 02.10.2020	01.07.2023.-01.07.2024.
	A.7.2- „box“ ured 2	10,47 m <sup>2</sup>	Niasys, obrt / 27.01.2023	08.09.2023.-08.09.2024.
	A.7.3 - „box“ ured 3	10,47 m <sup>2</sup>	-	-
	A.7.4- „box“ ured 4	10,47 m <sup>2</sup>	-	-
	A.7.5- „box“ ured 5	10,47 m <sup>2</sup>	E.7.d.o.o./07.09.2021.	30.08.2022.-30.08.2023.

Osim prethodno navedenih aktivnosti i usluga, Poduzetnički inkubator ustupa multifunkcionalnu dvoranu Gradu Buzetu za održavanje raznih radionica, edukacija i seminara. Multifunkcionalna polivalentna dvorane se ujedno iznajmljuje i vanjskim suradnicima kao i stanarima poduzetničkog inkubatora. Edukacije i radionice su namijenjene prvenstveno poduzetnicima i obrtnicima, ali i studentima, nezaposlenim osobama i drugim zainteresiranim osobama s područja grada Buzeta. Osim prije navedenih aktivnosti, prostorija polivalentne dvorane koristila se za organiziranje Tim Building radionica u organizaciji Hotela Vela vrata.

Tijekom 2022. i 2023. godine Poduzetnički inkubator Verzi proveo je ili bio uključen u različite aktivnosti. U nastavku pregled i popis održanih radionica i aktivnosti.

2022.g.

1. Edukativna radionica "Konverzije Euro-Kuna"
2. Poduzetnička akademija: "Uvod u poduzetništvo".
3. Edukativna radionica "Djelotvorna komunikacija u timu"
4. Edukativna radionica "Izrada baze projekata" Lag sjeverna Istra

5. Edukativna radionica "Kako privući pažnju na YouTube-u"
6. Edukativna radionica "Osnove 3d modeliranja"
7. Poduzetnička akademija: "Testiranje poslovne ideje".
8. Projekt BUZET "reSTARTsiSTEMa" – O.Š. Vazmoslav Gržalja Buzet
9. Godišnja skupština savjeta mladih Istarske Županije

2023.g.

1. Eduk. Radionica "Javni natječaji za financiranje programa i projekata od interesa za Grad Buzet – OCD za 2023
2. Eduk. Radionica "Čiste knjige\_Porezne aktualnosti"
3. Eduk. Radionica "HZZ\_Mjere aktivne politike zapošljavanja"
4. Eduk. Radionica "Udruge pčelara-Pčelarski skup"
5. Eduk. Radionica "GTF StartUp nacija"
6. Eduk. Radionica " Nutty Scientists\_Slime party"
7. Foto Radionica "Tips & Tricks"
8. Eduk. Radionica "Plaće i neoporezive isplate"
9. Eduk. Radionica "Fiskalna odgovornost"
10. Eduk. Radionica "EEN Europska poduzetnička mreža"
11. Eduk. Radionica "Nutty Scientists\_Nikola tesla"
12. Eduk. Radionica "Newborn photography"
13. Eduk. Radionica "Čiste knjige\_Porezne aktualnosti"
14. Znanstveni skup 2023 katedra čak. Sabora
15. Eduk. Radionica "SmallAble\_Lag sj. Istra"
16. Eduk. Radionica "Financijska pismenost\_Srednja škola"
17. Eduk. Radionica "Financijska pismenost za poduzetnike"
18. Eduk. Radionica "Kako pripremiti Canva dizajn za tisak"



Poduzetnički inkubator Verzi postao je 2022. godine dio mreže poduzetničko potpornih institucija na području Istarske Županije u sklopu projekta "**Razvoj mreže poduzetničko potpornih institucija putem HAMAG-BICRO faza 2**". Cilj navedenog projekta je jačanje kapaciteta, podizanje razine kvalitete usluga, uspostava mreže mentora, promocije i vidljivosti poduzetničko potpornih institucija.

Prijavljen i odobren projekt "**Program akceleracije AkcelerISTRA**" u sklopu mjere "**Jačanje akceleracijske aktivnosti**" (ref.br. NPOO C1.1.2. R2-14). Uskoro će HAMAG-BICRO objaviti Javni poziv za iskaz interesa za sudjelovanje u programu akceleracije putem kojeg će se odabrati inovativne korisnike (timove ili novoosnovana poduzeća) koji će biti korisnici Programa akceleracije i Poziv na dodjelu bespovratnih sredstava putem kojeg će se korisnicima dodijeliti sredstva za sudjelovanje u Programu akceleracije. Konzorcij čine Istarska razvojna agencija- IDA d.o.o., Plzet d.o.o.-Poduzetnički inkubator Buzet, Poduzetnički inkubator Poreč d.o.o., Rubini d.o.o. Rovinj, Razvojna agencija Srce Istre d.o.o., Grad Labin i Općina Barban. Putem poziva na dodjelu bespovratnih sredstava korisnicima će se dodijeliti sredstva za sudjelovanje u Programu akceleracije (najviše 210.000,00 HRK/ 27.871,79 € te dodatna sredstva u obliku u obliku izravne financijske potpore za ulaganje i/ili obrtna sredstva (najviše 187.500,00 HRK / 24.885,53 €).

Zaključno, cilj Poduzetničkog inkubatora je poticanje poduzetništva kroz jačanje nacionalne i međunarodne suradnje, povezivanje s primjerima uspješne prakse. Zajednički cilj grada Buzeta i Poduzetničkog inkubatora Verzi je pridonijeti postizanju zdravog ekonomskog omjera poduzetnika u odnosu na broj stanovnika te dati doprinos ovoj viziji, kroz pomoći pružanja usluga poduzetnicima na području Grada Buzeta.

#### **1.4.2. Aktivnosti vezane na Dom za starije i nemoćne osobe**

Dom za starije i nemoćne osobe Buzet i Plzet d.o.o. imaju sklopljen Ugovor o zakupu prostora Doma i prava na građenje za nadogradnju novog dijela Doma, u kojem su regulirana prava i obveze obiju strana. Tijekom 2022. godine Plzet d.o.o. se uključivao u pitanja vezana za nadogradnju objekta te prikupljanje dokumentacije za početak građenja, uklanjanje povremeno uočenih manjih nedostataka na objektu. Krajem 2022. godine započeli su pripremni radovi na nadogradnji novog dijela doma za starije osobe Buzet.

U 2023. godini dovršeni su radovi na nadogradnji doma te početak popunjavanja novih smještajnih jedinica.

## 2. Upravljanje višestambenim zgradama

### 2.1. Općenito o upravljanju nekretninama

Zakoni i propisi koji se odnose na upravljanje i održavanje zgrada su sljedeći:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97), Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14, 116/18, 25/20), Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10), Pravilnik o sigurnosti dizala (NN 58/10, NN 5/19).

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 povjerili 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 ako 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.

**Aktivnosti vezane uz financijsko poslovanje višestambenih zgrada nisu dio poslovnih knjiga trgovačkog društva Plzet d.o.o.** Odnos trgovačkog društva i višestambenih zgrada definiran je ugovorima o upravljanju, a u skladu s kojima trgovačko društvo izvršava svoje obveze te naplaćuje uslugu upravljanja višestambenim zgradama.

## 2.2. Bilanca zgrada na upravljanju zaključno s 31.12.2023.

Zaključno s 31.12.2023. društvo na upravljanju ima 53 objekata (arhitektonske cjeline), ukupne površine 33.131,90 m<sup>2</sup>. Radi se o ukupno 543 prostora, pretežito stambene namjene, zatim poslovnih prostora, te podruma i garaža. Prema lokaciji većina objekata nalazi se na području grada Buzeta, izuzev osam objekata koji se nalaze u naseljima Roča, Livada i Istarskih toplica.

Pregled objekata na upravljanju od 2017. do 2023. godine:

GODINA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
POVRŠINA(m2)	31.144	31.144	31.359	33.019	33.019	33.132	33.132
BROJ RAČUNA	69	69	70	74	74	74	74

Godišnje aktivnosti vezane uz višestambene zgrade, evidentiraju se analitički za pojedini ulaz/objekt sukladno sklopljenom ugovoru o upravljanju, odnosno sukladno Međuvlasničkom ugovoru. Financijske promjene višestambenih zgrada evidentiraju se kroz bilježenje prihoda i rashoda na zasebnim žiro računima – računi posebne namjene. Upravitelj Plzet d.o.o. zaključno s 31.12.2023. upravlja sa 74 žiro računa posebne namjene.

**Potrebno je napomenuti da prihodi i rashodi višestambenih zgrada nisu dio knjigovodstvene i računovodstvene evidencije društva Plzet d.o.o.** Sve aktivnosti vezane uz prihode i troškove višestambenih zgrada na upravljanju proizlaze iz Odluka suvlasnika, godišnjih i više godišnjih programa održavanja, te sklopljenih ugovora u skladu s kojima se organiziraju aktivnosti iz područja

redovnog i izvanrednog održavanja zajedničkih dijelova višestambenih zgrada. Za svaku se zgradu vodi zasebna evidencija aktivnosti (narudžbenice, radni nalozi, troškovnici i sl.)

U nastavku slijedi sumarni prikaz prihoda i rashoda stambenih zgrada na upravljanju. Izdvojene su osnovne grupe prihoda i rashoda po vrsti rada.

#### Raspored prema vrsti prihoda za 2023. godinu (u eurima):

Vrsta prihoda	Zaduženje 2023.	Uplate 2023.	Saldo	Indeks
Redovni obračun pričuve	152.597	127.912	-24.685	84%
Učešće u održavanju - suvlasnici	5.066	4.745	-321	94%
Naknada štete iz osiguranja	5.855	5.855	0	100%
Kreditni (uplate suvlasnika)	3.951	3.893	-58	99%
Ostali prihodi	46.528	46.528	0	100%
Pasivna kamata	24	24	0	100%
<b>Stanje 31.12.2023.</b>	<b>214.020</b>	<b>188.956</b>	<b>-25.064</b>	<b>88%</b>

Osnovni prihod zgrada jest uplata pričuve, odnosno prihod iz redovnog obračuna pričuve. Zatim slijedi prihod od učešća suvlasnika u održavanju zgrada, a sukladno uplatama suvlasnika po osnovi Odluka. Ostali prihodi stambenih zgrada odnose se na prihode od naplate štete iz osiguranja, prihode ostvarene od pripisa pasivnih kamata, kamata iz ovršnih postupaka i sl.

#### Raspored prema vrsti rashoda za 2023. godinu:

Vrsta rashoda	Zaduženje 2023.	Uplate 2023.	Saldo	Indeks
<b>Redovno održavanje</b>				
osiguranje zgrada	7.369	7.369	0	100%
servis protupožarne opreme	1.080	1.080	0	100%
održavanje dimnjaka	17.460	11.615	-5.845	67%
deratizacija	197	197	0	100%
trošak vođenja računa	2.291	2.291	0	100%
naknada za upravljanje SZ	23.165	22.256	-909	96%
<b>Ostali poslovi redovnog održavanja</b>				
redovno održavanje dizala i plinskih instalacija	823	889	66	108%
nabavka sitnog inventara za SZ	98	98	0	100%
el.energija zajed.dijelova, čišćenje, održavanje okoliša	5.029	4.799	-230	95%
ostale usluge redovnog održavanja	23.182	22.781	-401	98%
isplata naknade štete iz osiguranja	860	860	0	100%
<b>Izvanredno održavanje</b>				
hitni popravci i intervencije	1.785	1.785	0	100%
veliki popravci na suglasnost suvlasnika	51.984	51.984	0	100%
energ.pregledi i certifikat	10.160	10.160	0	100%
otplata kredita	9.144	8.860	-284	97%
troškovi ovrha, pristojbi i sl.	15	15	0	100%
<b>Stanje 31.12.2023.</b>	<b>154.641</b>	<b>147.039</b>	<b>-7.602</b>	<b>95%</b>



U ukupnom trošku, u 2023. godini najveći udio imaju troškovi proizašli iz redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, zatim slijede troškovi iz kategorije izvanrednog upravljanja (na zahtjev suvlasnika), a na kraju troškovi iz ostalih poslova redovnog održavanja.

Sve radove na redovnom održavanju zgrada (osim specijaliziranih servisa i posebnih radova) izvodili su poslovni subjekti s područja Buzeta. U 2023. godini bilježi se povećanje broja intervencija (ukupno 90) u odnosu na 2022. godinu kada je broj intervencija iznosio 52, a sve na poslovima redovnog održavanja. Osim radova na redovnom održavanju u 2022. godini se izvelo i uređenje ulaza i prednjeg pročelja stambene zgrade na adresi Sjeverna ulica 6, dok u protekloj 2023. godini bi naveo obnovu krovne površine stambene zgrade na adresi Sport 2/1.

#### Prikaz prihoda i rashoda u 2022.g.:

Prihodi	Zaduženje 2022	Uplate 2022.	Saldo	Indeks
Stanje 31.12.2022.	174.954,99	146.770,81	-28.184,18	83%

Rashodi	Zaduženje 2022	Uplate 2022.	Saldo	Indeks
Stanje 31.12.2022.	152.660,79	139.524,80	-13.135,99	91%

Osnovni prihod zgrada i u 2022. godini bila je uplata pričuve, odnosno prihod iz redovnog obračuna pričuve. Zatim slijedi prihod od učešća suvlasnika u održavanju zgrada, a sukladno uplatama suvlasnika po osnovi Odluka. Ostali prihodi stambenih zgrada odnose se na prihode od naplate štete iz osiguranja, prihode ostvarene od pripisa pasivnih kamata, kamata iz ovršnih postupaka i sl. Značajniji rashod za zgrade u 2022. godini bio je trošak izrade energetske pregleda i certifikata u iznosu od 50.396 eura. S ovim rashodom povezan je i prihod, odnosno sufinanciranje izrade energetske pregleda, certifikata i projektne dokumentacije u iznosu od 7.559,36 eura. Sredstva za sufinanciranje osigurao je Grad Buzet.

### 2.3. Ostale aktivnosti vezane uz upravljanje višestambenim zgradama

Od ostalih aktivnosti vezanih uz upravljanje nekretninama, izvršavane su obveze upravitelja sukladno ugovorima o upravljanju. Održani su sastanci sa onim zgradama koje su planirale određene veće radove ili druge poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili sastanci zbog hitnih intervencija i radova na zajedničkim dijelovima. Financijski izvještaji (analitika prihoda i rashoda po računima) kao i

drugi dokumenti (odluke, suglasnosti i sl) predani su svim suvlasnicima (543 vlasnika) elektroničkim ili pisanim putem. Ta se praksa dostave izvještaja primjenjuje od 2012. godine.

### **Visina pričuve**

Zaključno s 31.12.2022. godine 48 od 74 ulaza plaća minimalnu pričuvu u iznosu od 0,203 eur/m<sup>2</sup> posebnog dijela. Preostalih 26 ulaza korigiralo je visinu pričuve na iznose od 0,35 eura/m<sup>2</sup> do 1,09 eura/m<sup>2</sup>. U 2023. godini 44 od 74 ulaza plaća minimalnu pričuvu. Svake godine bilježi se korekcija visine pričuve na nekoliko ulaza, no još uvijek skoro 60% ulaza (Međuvlasničkih ugovora) na upravljanju ima ugovorenu minimalnu zakonsku pričuvu.

Uplata pričuve od 0,203 eura/m<sup>2</sup> posebnog dijela zgrade, većini zgrada gotovo ne pokriva ni fiksne troškove. Naravno uz uvjet redovne naplate pričuve te da likvidnost zgrade po dospijeću obveza nije narušena.

Minimalna pričuva od 0,203 eura/m<sup>2</sup> proizašla je iz etalonske cijene građenja od 451,27 eura (3.400,00 kn) koja datira iz 1997. godine, odnosno godine kada je Zakon o vlasništvu stupio na snagu.

Etalonska cijena građenja u 2023. godini (NN 154/2022, prosinac) iznosi 993,00 eura/m<sup>2</sup> (7.481,76 kn/m<sup>2</sup>), što znači da bi minimalna visina pričuve, a koja bi pratila trenutne procijenjene vrijednosti troškova održavanja na tržištu, trebala iznositi **0,44 eura/m<sup>2</sup> posebnog dijela** mjesečno (993 eura x 0,54% / 12 mj.).

### **Naplata pričuve**

Naplata pričuve, na razini svih zgrada iznosi 83% za 2022. godinu odnosno 84% za 2023. godinu. Na razini pojedinih ulaza (žiro računa) naplata se kreće u rasponu od 70% do 95%. Nenaplaćeni dio pričuve osigurava se obavijestima o dugovanju, opomenama ili sudskim postupcima kroz prisilnu naplatu potraživanja. Ovršni zakon i sve njegove izmjene su takve da više idu u korist dužniku, a ne vjerovniku, pa je i postupak prisilne naplate nešto dugotrajniji.

Potraživanja po osnovi pričuve su relativno mala, pa ako je pojedini dužnik prethodno već opterećen ovrhama drugih vjerovnika (u pravilu banke za nenaplaćene kredite, ministarstvo financija za nepodmirena porezna i druga davanja i sl.), naplata pričuve je dosta upitna, a svakako i dugotrajna te skupa (zbog ponovne aktivacije ovrha).

Trgovačko društvo Plizet kao upravitelj nekretnina izvršavao je ugovorom preuzete obveze te se u 2022. i 2023. godini bilježi porast broja intervencija. Dio tih intervencija su hitni ili nužni popravci, dok se preostale intervencije odnose na razne poboljšice na zgradama (nabavke osnovnih sredstava, uređenje zajedničkih stubišta, uređenje i održavanje okoliša zgrada, manja i veća uređenja pročelja zgrada, popravci krovova i sl). Dio tih aktivnosti rezultat je višegodišnje štednje zgrada koje bilježe i veću likvidnost, odnosno više akumuliranih sredstava na računu pričuve koja onda mogu utrošiti na održavanje zajedničkih dijelova zgrade.



No, postotak zgrada koje se odlučuju za različita poboljšanja/radove/zahvate na zajedničkim dijelovima još uvijek je relativno nizak. Zakonski propisana minimalna pričuva od 0,203 eura/m<sup>2</sup> za npr. stan od 60 m<sup>2</sup> iznosi manje od 13 eura mjesečnog izdvajanja za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Taj je iznos jedva dostatan za pokriće osnovnih troškova zgrade (osiguranje zgrade, servisi vatrogasnih aparata, uslugu upravljanja, dimnjačarske usluge i sl.). Štednja i akumulirana masa pričuve tada su minimalni, a period za prikupljanje potrebnih sredstava predugačak. Kako su zgrade većinom starije od 45 godina, suvlasnici će svakako morati revidirati iznose pričuve koje izdvajaju za održavanje svoje nekretnine.

Kako je u izvještaju prethodno i navedeno, minimalna pričuva koja bi pratila trenutne cijene na tržištu i troškove održavanja za 2023 g., trebala bi iznositi barem 0,447 eura/m<sup>2</sup> posebnog dijela.

**Visinu pričuve, odnosno iznos koji će se izdvajati, odnosno štedjeti za održavanje zajedničkih dijelova zgrade definiraju sami suvlasnici.** Starost i dotrajalost zajedničkih dijelova govori u prilog da zgrade jesu zrele za sveobuhvatnu obnovu, posebice krovišta i fasade, no tu činjenicu mora pratiti i financijska spremnost suvlasnika da navedene radove i realiziraju.

Upravitelj je u poziciji da suvlasnike upućuje na povećanje pričuve (što i čini), no konačna odluka i visina iste ovise isključivo o odluci suvlasnika pojedine stambene zgrade.

### 3. Projekti energetske obnove stambenih zgrada

U svibnju 2022. godine objavljen je javni poziv za energetske obnovu više stambenih zgrada. Na navedeni natječaj je prijavljeno ukupno 6 stambenih zgrada (9 ulaza), natječaj je bio prema modelu "najbrži prst" na žalost ni jedna zgrada nije uspjela biti prijavljena iznad predviđenog praga za dodjelu bespovratnih sredstava. Zgrade koje su prijavljene na projekt povećanja energetske učinkovitosti su:

Adresa:		procijenjeni iznos obnove s PDV-om:
1. Goričica 10	(5 stanara)	234.4760,2 eura (1.766.659,60 kn)
2. Goričica 6	(5 stanara)	258.902,71 eura (1.950.702,48 kn)
3. 2. Istarske brigade 3	(7 stanara)	369.055,70 eura (2.780.650,19 kn)
4. 2. Istarske brigade 4	(7 stanara)	296.677,58 eura (2.235.317,20 kn)
5. Sportska ulica 3	(13 stanara)	735.337,53 eura (5.540.400,63 kn)
6. Augustina Vivode 2	(22 stanara)	875.522,43 eura (6.596.623,73 kn)

Napomena: navedene cijene izražene su za razdoblje prvog kvartala 2022.g.

Od ostalih informacija vezanih za natječaj u 2022 g. bi naveo da je natječaj bio zatvoren nakon 16 minuta od otvaranja, te da su namijenjena sredstva potrošena nakon 1,145 sekunde od otvaranja te je nepovratna sredstva ostvarilo 236 stambenih zgrada.

Vrijednost izrađene dokumentacije iznosi 50.395,99 eura. Izrađena dokumentacija sastoji se od energetskog pregleda i certifikata zgrade te projektne dokumentacije za energetsku obnovu zgrade. Trošak izrađene dokumentacije podmiren je iz sredstava akumulirane zajedničke pričuve, vlastitim uplatama suvlasnika i sufinanciranjem od strane Grada Buzeta u iznosu od 15% troškova izrade dokumentacije. Nastavlja se time dobra praksa poticanja suvlasnika za sveobuhvatnu obnovu zgrada, započeta 2015. godine kada su također u proračunu Grada osigurana sredstva za izradu energetskih pregleda i certifikata.

Upravitelj će i u narednim razdobljima motivirati i informirati suvlasnike o navedenim natječajima i izvorima sufinanciranja. **Potrebno je međutim naglasiti da za realizaciju navedenih projekata, odnosno investicija mora postojati suglasnost i financijska spremnost suvlasnika.** Ako suvlasnici iskažu interes za prijavu na buduće natječaje i izvore sufinanciranja, upravitelj Plzet će svakako sukladno iskazanom interesu i postupiti.



#### 4. Zaključak

Poslovne aktivnosti društva koje su obilježile 2022. i 2023. godinu jesu povećane aktivnosti na redovnom i izvanrednom održavanju stambenih zgrada te početak upravljanja Poduzetničkim inkubatorom Verzi.

Aktivnosti vezane uz upravljanje višestambenim zgradama, nastaviti će se intenzivno i u narednom periodu, s obzirom na to da sve više suvlasnika iskazuje interes za radovima na poboljšanju stanja zajedničkih dijelova zgrada. Najave javnih poziva za dostavu projektnih prijedloga za energetske obnovu zgrada, zasigurno će omogućiti realizaciju određenih aktivnosti, koja bez sufinanciranja ne bi bila moguća.

Ostaje međutim bojazan zbog nekontroliranog rasta cijena i problem malog broja izvođača koji su spremni izvršavati radove na višestambenim zgradama. Opći nedostatak radne snage i fokusiranost na veće i bolje plaćane poslove ide na štetu malim naručiteljima kao što su višestambene zgrade. Upravitelj će kao i do sada pokušati objediniti poslove iste vrste ili tipa te tako osigurati izvođače, a suvlasnicima uslugu, odnosno isporuku radova.

Pozitivna je vijest da je Zakon o upravljanju i održavanju stambenih zgrada upućen od strane Vlade Republike Hrvatske na usvajanje Hrvatskom Saboru. Tim zakonom će se omogućiti ubrzanje određenih procesa u poslovima upravljanja nekretninama. Zakon bi trebao detaljnije djelovati u smislu definiranja visine pričuve u suvlasničkoj zajednici, dužnosti i obavezama stanara i upravitelja, procesima donošenja odluka i općenito u području stanovanja u suvlasničkoj zajednici.

Nastavak navedenih aktivnosti, ali i razvoj novih projekata bit će glavni zadatak društva i u narednom periodu. Sve navedene aktivnosti upravitelja 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.

Ur.br: 2163-3-8-24-056  
Buzet, 23. rujna, 2024.

za Plzet d.o.o.  
v.d. dir. Sebastijan Grabar

  
**PLZET**  
d.o.o. BUZET

Na temelju odredbi Zakona o trgovačkim društvima, odredbi Zakona o računovodstvu i društvenog ugovora, skupština društva PLZET D.O.O. donosi dana 12.04.2024.

**ODLUKU**  
**o raspodjeli dobiti 2023. godine**

**Točka I.**

Prema usvojenim finansijskim izvještajima dobit poslovne godine iznosi 668,93 EUR.

Preneseni gubitak iz prethodnih razdoblja iznosi 2.334,06 EUR. Dobit poslovne godine nakon oporezivanja raspoređuje se na pokriće gubitka prethodnih razdoblja, a preostali iznos dobiti poslovne godine se zadržava odnosno prenosi u buduća razdoblja.

Sebastjan Grabar

**PLZET**  
d.o.o. BUZEY

  
\_\_\_\_\_



Na temelju odredbi Zakona o trgovačkim društvima, odredbi Zakona o računovodstvu i društvenog ugovora, skupština društva PLZET D.O.O. donijela je dana 12.04.2024.

**ODLUKU**  
**o utvrđivanju godišnjeg financijskog izvještaja za 2023. godinu**

**Točka I.**

Uprava društva, sukladno propisima za 2023. godinu, sastavila je i skupštini društva predočila na prihvaćanje sljedeće temeljne financijske i porezne izvještaje:

1. Bilanca,
2. Račun dobiti i gubitka,
3. Bilješke uz temeljne financijske izvještaje,
4. Prijava poreza na dobit za 2023. godinu,
5. Obrazac GFI-POD za potrebe javne objave.

**Točka II.**

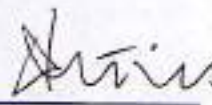
Utvrđuje se račun dobiti i gubitka za 2023. godinu u kojem iskazana svota dobiti nakon oporezivanja iznosi 668,93 EUR.

Bilanca na dan 31.12.2023. godine iskazuje zbroj aktive u svoti 202.830,42 EUR.

Sebastijan Grabar

  
\_\_\_\_\_

**PLZET**  
d.o.o. BUZET

  
\_\_\_\_\_

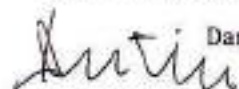
Ur.br:2163-3-8-24-032b  
Buzet, 19.04.2024.

Na temelju članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93-40/19), članka 30. Zakona o računovodstvu (NN 78/15-116/18) i čl. 12. Izjave o osnivanju, Skupština trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet, donijela je dana 19. travnja 2024. godine

### RAZRJEŠNICU ČLANU UPRAVE

Skupština društva na sjednici održanoj 19. travnja 2024. godine donijela je razrješnicu članu uprave – vršitelju dužnosti direktora Sebastjan Grabar za poslovnu 2023. godinu.

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

 Damir Kajin

PLZET  
d.o.o. BUZET

2163-3-8-24-032 - Financijski izvještaji 2023\_dokumentacija.docx



Ur.br:2163-3-8-24-032a  
Buzet, 19.04.2024.

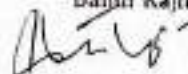
Temeljem članka 12. st.1. Izjave o osnivanju TD Plzet d.o.o. Buzet i članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93-110/15), Skupština trgovačkog društva Plzet d.o.o. Buzet, na sjednici održanoj 19. travnja, 2024. godine donosi

**ODLUKU**  
**o prihvatanju izvješća o radu TD Plzet d.o.o. Buzet**  
**za 2023. godinu**

1. Prihvaća se izvješće o radu TD Plzet d.o.o. Buzet za 2023. godinu.
2. Izvješće o radu iz točke 1. ove Odluke upućuje se stručnim službama Grada Buzeta
3. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

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

Damir Kajin



**PLZET**  
d.o.o. BUZET

2163-3-8-24-032 - Financijski izvještaj 2023\_dokumentacija.docx