
**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU
DRUŠTVA STAN D.O.O. ZA 2016. GODINU**

SADRŽAJ IZVJEŠĆA:

- 1./ DIREKTOR O POSLOVANJU
- 2./ GODIŠNJE FINACIJSKO IZVJEŠĆE :
 1. BILANCA
 2. RAČUN DOBITI I GUBITKA
 3. BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA
 4. ODLUKA O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINACIJSKIH IZVJEŠĆA I O UPORABI DOBITAKA 2016.GOD.

U Poreču, 29. lipanj 2017.godine

Direktor
Nadija Mendica l.g.



1. DIREKTOR O POSLOVANJU

I/ Opći podaci o društvu i opis djelatnosti

Trgovački sud u Rijeci Rješenjem od dana **01.04.1998.godine** u sudski registar istog suda upisuje tvrtku Stan društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje nekretninama sa sjedištem u Poreču, ul. Pionirska br.1. sa jedinim osnivačem društva - Grad Poreč.

Nadzorni odbor društva čine Marino Poropat kao predsjednik NO, te članovi Umberto Cunjac, Edmond Đini, Snježana Mekota i Fabrizio Picco.

Temeljni kapital društva iznosi **380.000,00 kn.**

Osoba ovlaštena za zastupanje društva od dana 15.10.2015. godine je **Nadija Mendica.**

U društvo Stan d.o.o. zaposleno je **6 djelatnika** za poslove financija i računovodstva i za poslove održavanja i investicija na zgradama.

Primarna djelatnost društva je upravljanje nekretninama.

Neposredni sudionici upravljanja su suvlasnici i upravitelj .

Vlasnici se brinu i odgovaraju za svoje vlasništvo, a izvršne poslove oko toga povjeravaju upravitelju kao nalogoprimcu.

Upravljanje zgradama može biti ugovorno ili prinudno.

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da svaka zgrada (tri ili više suvlasnika) mora imati upravitelja koji je registriran za tu djelatnost koji upravlja zgradom, održava ju, prikuplja pričuvu za zgradu te obavlja i sve druge poslove koje mu povjere suvlasnici.

U slučaju da zgrada nema ugovorno upravljanje lokalna uprava (Grad Poreč) imenuje prinudnog, odnosno privremenog upravitelja koji će upravljati zgradom do sklapanja ugovora o redovnoj upravi. Iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima proizlaze 2 temeljna ugovora potrebna u upravljanju zgradama i to: Međuvlasnički ugovor koji uređuje odnose među suvlasnicima i Ugovor o upravljanju zgradom kojim se uređuju međusobni odnosi suvlasnika i upravitelja zgrade.

Komunikacija Upravitelja i suvlasnika obavlja se preko predstavnika zgrade kojega su ostali suvlasnici natpolovičnom većinom izabrali i ovlastili za predstavljanje.

Zajednička pričuva stambene zgrade je novčani fond suvlasnika zgrade iz kojeg se plaća zakonsko obvezno, nužno i drugo održavanje zgrade te poboljšice na zgradama. Uplata u pričuvu je zakonska obveza suvlasnika.

Svaki vlasnik posebnoga dijela plaća pričuvu mjesečno. Odluku o visini pričuve po jednom četvornom metru donose suvlasnici, a ona ne može biti manja od 1,53 kn/m², što je zakonski minimum.

Visina pričuve se određuje za svaki posební dio zgrade posebno prema ukupnoj površini stana.

Naplata pričuve organizira i pričuvu prikuplja upravitelj na zasebni žiro-račun zgrade, te ju raspoređuje prema potrebi sukladno Zakonu i odlukama suvlasnika.

U slučaju da pojedini suvlasnici ne plaćaju pričuvu Upravitelj dostavlja opomenu prije pokretanja postupka prisilne naplate, odnosno pokreće postupak ovrhe nakon neuspješnih opomena.

Društvo Stan d.o.o. upravlja zgradama umijećem koje povezuje tehniku, ekonomiju, financije i pravo s ciljem očuvanja i povećanja vrijednosti zgrada na području Grada Poreča, te na područjima općina Tar-Vabriga, Vrsar, Funtana i Višnjana.

III/ Poslovanje društva Stan d.o.o.

Društvo stan d.o.o. ukupne troškove poslovanja podmiruje najvećim dijelom od naknade za upravljanje koja za poslove redovne uprave zgrade iznosi 0,25 kn/m², a manji dio se podmiruje iz prihoda koji su ostvareni iz djelatnosti i poslova usko povezanih s upravljanjem.

Sukladno Zakonu o računovodstvu društvo Stan d.o.o. dužno je sastavljati i prezentirati godišnje financijsko izvješće primjenom hrvatskih standarda financijskog izvještavanja ili međunarodnih standarda usklađenih s našom zakonskom regulativom. Hrvatski standardi financijskog izvještavanja su računovodstvena načela i pravila priznavanja, mjerenja i klasifikacije poslovnih događaja te sastavljanja i prezentiranja financijskih izvještaja.

Godišnje financijske izvještaje čine: izvještaj o financijskom položaju (bilanca), račun dobiti i gubitka i bilješke uz financijske izvještaje.

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

Bilanca je najznačajniji financijski izvještaj društva koji pruža informacije o financijskom položaju društva, odnosno sustavno prikazuje pregled imovine, kapitala i obveza na određeni datum (npr. 31.12.). Sastoji se od dva računovodstvena iskaza: **AKTIVE** (cjelokupna imovina) i **PASIVE** (izvori imovine, odnosno izvori financiranja). Bilanca pruža korisnicima informacije o tome što društvo ima na određeni dan (aktiva), što društvo duuguje i što mu ostaje kad se od imovine oduzme obveza (pasiva). Bilanca je podloga za financijsku analizu, analizu zaduženosti, profitabilnosti, likvidnosti i aktivnosti društva. Izrada bilance stanja neodvojiva je od izrade bilance uspjeha, odnosno računa dobiti i gubitka (koji prikazuje prihode i rashode te financijski rezultat ostvaren u određenom vremenskom razdoblju).

Prema definiciji **aktiva je dio bilance društva** koja obuhvaća: potraživanja za upisani, a neuplaćeni kapital; dugotrajnu nematerijalnu imovinu koju čine izdaci za razvoj, koncesije, patenti licencije, robne i uslužne marke; dugotrajnu materijalnu imovinu koju čine zemljišta, objekti, postrojenja i oprema, alati, pogonski inventar i transportna imovina, te biološka imovina; dugotrajna financijska imovina koju čine ulaganja u vrijednosne papire, udjeli (dionice), dani zajmovi, depoziti i sudjelujući interesi, dugotrajna potraživanja; odgođena porezna imovina; te kratkotrajna imovina.

U aktivu također spadaju zalihe koje čine sirovine i materijal, proizvodnja u tijeku, gotovi proizvodi, trgovačka roba i ostala imovina namijenjena prodaji, kratkotrajna potraživanja koja se sastoje od potraživanja od povezanih poduzeća, kupaca, sudjelujućih poduzetnika, od zaposlenika i članova poduzetnika, od države i drugih institucija, dani zajmovi, depoziti i sudjelujući interesi, novac u banci i blagajni, plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihod, te gubitak iznad kapitala.

Na kontima dugotrajne imovine evidentirana je nabavka osnovnih sredstava, opreme za redovito poslovanje, te redovna amortizacija postojeće imovine. Dugotrajnu imovinu društva čini materijalna imovina neto vrijednosti 24.742,09 kn.

Na kontima kratkotrajne imovine najznačajniji dio salda u iznosu od 303.651,34 kn odnosi se na naknadu upravitelja koje tvrtka ima na upravljanju.

Prema definiciji **pasiva je dio bilance društva** koji obuhvaća: kapital i rezerve; temeljni (upisani) kapital; kapitalne rezerve; rezerve iz dobiti koje čine zakonske rezerve, rezerve za vlastite dionice, vlastite dionice i udjeli te statutarne rezerve. U nju također spadaju revalorizacijske rezerve; zadržana dobit tj. dobit prethodnih razdoblja; preneseni gubitak tj. gubitak prethodnih godina; dobit poslovne godine; gubitak poslovne godine; dugoročne obveze koje čine obveze prema povezanim poduzetnicima, obveze za zajmove, depozite, obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama, obveze za predujmove, obveze prema dobavljačima i obveze po vrijednosnim papirima. U pasivu također spadaju kratkoročne obveze koje čine obveze prema povezanim poduzetnicima, obveze za zajmove, depozite,



obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama, obveze za predujmove, obveze prema dobavljačima, vrijednosnim papirima, zaposlenicima, obveze za poreze, doprinose i slična davanja, obveze s osnove udjela u rezultatu i obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji, te odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja.

Pasiva obuhvaća vlastiti kapital trgovačkog društva koji se sastoji od uloga članova (temeljni kapital) i neisplaćenih dobiti s jedne strane, te dugoročnih i kratkoročnih obveza prema dobavljačima, kreditorima, zaposlenicima i dr. s druge strane.

Temeljni kapital društva iznosi 380.000,00 kn.

Obveze prema dobavljačima, zaposlenicima, državnim tijelima i tijelima lokalne samouprave uredno se podmiruju sukladno rokovima dospijeca.

POSLOVNI I FINACIJSKI PRIHODI I RASHODI

Društvo Stan d.o.o. je u 2016. godini ostvarilo je prihod u iznosu **1.148.115,55 kn**, te je evidentno povećanje u odnosu na prethodnu godinu kada je prihod iznosio 1.146.143,03 kn.

Rashodi društva u 2016. godini iznose **1.105.756,98 kn**, te je iz pripadajućih izvještaja vidljivo smanjenje rashoda budući da su rashodi društva za 2015.godine iznosili 1.108.867,25 kn.

Odbitkom rashoda u 2016. godini u iznosu od 1.105.756,98 kn od ostvarenih prihoda u 2016. godini u iznosu od 1.148.115,55 kn računovodstvena dobit društva Stan d.o.o. u 2016. godini nakon oporezovanja iznosi **22.004,33 kn**.

III/ Poslovi upravljanja zgradama

Društvo Stan d.o.o. upravlja zgradama na području Grada Poreča, te na područjima općina Tar-Vabriga, Vrsar, Funtana i Višnjan prema sljedećem:

Sa danom 31.12.2016. godine društvo Stan d.o.o. upravlja brojem zgrada od 497, odnosno brojem posebnih dijela od 5.072,00 u ukupnoj površini od 279.796,62 m².

Zaduženje za sredstva zajedničke pričuve za period od 01.01.2016 god. do 31.12.2016. je u iznosu od 9.323.879,54 kn od toga je naplaćen iznos 9.435.522,24 kn što predstavlja naplatu od 101,2 %. Zaduzenje naknade upravitelja za protekli period od 01.01.2016 god. do 31.12.2016. je u iznosu od 1.035.876,47 kn, od toga je naplaćen iznos od 1.044.894,22 kn što predstavlja naplatu od 100,9 %. Prosječni iznos zajedničke pričuve koji su zgrade plaćale u 2016.godini je 1,91 kn/m² i kreće se od minimalnog iznosa od 1,53 kn/m² do maksimalnog 4,30 kn/m².

Poslovanje društva Stan d.o.o. tijekom 2016.godine u okvirima vlastitih mogućnosti bilo je usmjereno u provođenje poboljšica u cilju efikasnijeg i kvalitetnijeg rada društva na zadovoljstvo korisnika usluga društva.

U proteklom periodu društvo Stan d.o.o. izvršavalo je poslove redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju, poslove redovne naplate sredstava zajedničke pričuve, poslove upravljanja sredstvima pričuve na računu radi zaštite njihove vrijednosti, poslove osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja od rizika prema godišnjem programu, poslove realizacije kredita i zajmova radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, te ostale poslove.

Poštujući postojeću zakonsku regulativu vršena su potrebna usklađivanja poslovne evidencije izradom pripadajućih pismena Odluka, suglasnosti, Ugovora i slično.



Poslovanje zgrada u potpunosti je definirano na način da svaka zgrada za koju društvo Stan d.o.o. vrši poslove upravljanja posjeduje vlastiti žiro račun i sve poslovne transakcije zgrade vrši se isključivo na računu zgrade.

Prema podacima poslovnih evidencija društva Stan d.o.o. tijekom 2016. godine izvršeni su i naplaćeni radovi vezani uz poslove upravljanja i održavanja zgrada u vrijednosti od 7.847.129,38 kn, te možemo izdvojiti pojedine grupe radova:

DIMOVODNE INSTALACIJE	180.721,01 kn
PROTUPOŽARNA ZAŠTITA	134.679,06 kn
RADOVI NA KROVU	686.994,99 kn
ELEKTRONSTALACIJE	105.174,78 kn
INSTALACIJA DOVODA I ODVODA VODE	181.907,14 kn
BRAVARSKI RADOVI	13.544,50 kn
SOBOSLIKARSKI RADOVI	144.696,44 kn
LIMARSKI RADOVI	39.598,98 kn
RADOVI NA PROČELJU	408.524,14 kn
ANTENSKI SUSTAVI	12.129,60 kn
RADOVI NA VRATIMA I PROZORIMA	132.775,50 kn
ODRŽAVANJE ČISTOĆE ZGRADE	473.959,34 kn
DEZINSEKCIJA I DERATIZACIJA	43.129,59 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	159.064,55 kn
OSTALI GRAĐEVINSKI RADOVI	412.213,21 kn
OSIGURANJE ZGRADE	380.900,45 kn

Kada se radi o radovima poboljšanja i unaprijeđenja infrastrukture same zgrade, često se radi o zahvatima većih iznosa, koje zgrada nije u mogućnosti financirati iz sredstava pričuve.

Društvo Stan d.o.o. u dogovoru s poslovnom bankom Privredne banke Zagreb d.d nudi suvlasnicima mogućnost podizanja kredita za izvođenje radova čija je vrijednost veća od prikupljenih sredstava zajedničke pričuve.

Korisnici kredita su suvlasnici stambene zgrade koja ima otvoren račun za zajedničku pričuvu kod iste banke, te se cjelokupan platni promet zgrade vodi preko te banke.

Visina kredita se utvrđuje prema vrijednosti radova, a ovisi o kreditnoj sposobnosti tražitelja kredita. Izračun se vrši na bazi povećanja pričuve na način da je troškovima redovitog održavanja zgrade (naknada upravitelju, premija osiguranja i mjesečni paušalni troškovi) dodaje kreditno zaduženje .

Uvjeti pod kojima se zgrade kreditno zadužuju su sljedeći:

- min. 60% suvlasnika u površini uz sljedeće uvjete 60% ako zgrada ima 6 i više suvlasnika, a ako ima manje od 6 suvlasnika potrebno je 80% suglasnosti;
- uključena valutna klauzula u EUR-ima,
- kamatna stopa promjenjiva u visini 3 MJ EURIBOR + 5,9% godišnje, za kunski kredit do 10 godina otplate kamatna stopa je 5,49% godišnje, fiksna;
- naknada za obradu zahtjeva 0,50% od odobrenog iznosa kredita,
- rok otplate kredita dogovorno;
- način otplate u mjesečnim ratama.



Prilikom ugovaranja kredita banci se dostavljaju tromjesečna zaduženja i uplate pričuve predmetne zgrade, te dokazi o naplativosti zajedničke pričuve koja mora biti veća od 60%. Temeljem izračuna banke, izrađuje se potrebna dokumentacija (odluke, suglasnosti, ugovori i dr.) koju potom ovjerava javni bilježnik te se tada suvlasnike zadužuje za novu visinu pričuve.

Po plasmanu kredita zgrada se mjesečno zadužuje za iznos anuiteta i kontinuirano se prati naplata pričuve kako bi sredstva na računu bila dostatna za plaćanje mjesečnog anuiteta i ostalih troškova. Po isteku kredita vrše se potrebna usklađenja, te se o tome obaviještavaju suvlasnici.

Društvo Stan d.o.o. ima na upravljanju 24 zgrade koje su kreditno zadužene u Privrednoj banci Zagreb d.d u iznosu od 1.770.750,13 kn.

Postupak naplate dužnih iznosa zajedničke pričuve zgrada pokreće Upravitelj u svojstvu zakonskog zastupnika suvlasnika, pa tako društvo Stan d.o.o. vrši svakodnevnu kontrolu utvrđivanja dužnika.

Po utvrđivanju duga vrši se dostava pismenih opomena pred ovrhu na prijavljenu adresu otpreme dužnika sa povratnicom (u slučaju ne preuzimanja opomene ponovno se ista šalje na adresu zgrade).

Po primitku povratnice (nakon min 8 dana) i kontrole uplata po redoslijedu slanja dužnicima pokreće se postupak prisilne naplate.

Za samo pokretanje postupka ovrhe potrebno je utvrditi vlasništvo i izvršiti provjeru zaduženih površina sukladno upisima u zemljišnim knjigama. Ukoliko u nadležnim zemljišnim knjigama nisu navedene površine potrebno je od nadležnog općinskog suda zatražiti etažni elaborat zgrade koji se prilaže dokumentaciji za pokretanje postupka prisilne naplate.

Uz gore navedeno u postupku prisilne naplate duga prilažu se sljedeći dokumenti: Odluka o prinudnoj upravi ili međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju, zk izvadak, sve odluke vezane uz promjenu visine pričuve i otvorene stavke na dan pokretanja postupka.

Prijedlog rješenja o ovrsi dostavlja odvjetnik javnom bilježniku koji izdaje rješenje o ovrsi. Ukoliko ovršenik u roku od 8 dana ne podmiri navedeni dug sukladno izdanom rješenju izvršno rješenje o ovrsi dostavlja se FINI na daljnje postupanje i naplatu.

U slučaju kada ovršenik uloži prigovor na izdano rješenje, postupak prelazi u daljnji sudski postupak za koji je nadležan Općinski sud.

Ukoliko nema novčanih sredstava na računu ovršenika, stavlja se hipoteka na predmetnu nekretninu.

Svi zaprimljeni računi od javnog bilježnika i odvjetnika, vezani za ovrhu unose se na zgradu (URA) te plaćaju s iste, a za taj iznos istovremeno se tereti ovršenik (IRA), a o svakoj evidentiranoj uplati po pokrenutim ovrhama obaviještava se odvjetnik.

Za dužnike koji u evidencijama društva Stan d.o.o. nemaju podataka o OIB-u ili je u zemljišnim knjigama navedeno krivo prebivalište, pripremaju se kartice i daju odvjetniku kako bi od MUP-a dobili potrebne podatke (OIB ili prebivalište).

Za prostore čije vlasništvo nije upisano u zemljišnim knjigama, potrebno je pokrenuti sudski postupak kako bi se utvrdilo vlasništvo.

Za strane vlasnike potrebna je dodatna pismena odluka natpolovične većine suvlasnika da bi se postupak pokrenuo zbog zahtjevnijih procedura koje iziskuju znatno veće troškove ovrhe.



Za vlasništvo Republike Hrvatske potrebne su dodatne predradnje koje uključuju evidenciju vlasništva RH u Državnom registru (Pazin), utvrđivanje ministarstva nadležnog za tu imovinu, ponovna dostava obračuna te nakon toga radnje prisilne naplate.

Društvo Stan d.o.o. je u 2016. godini pokrenulo 199 postupka prisilne naplate duga sa osnove zajedničke pričuve zgrada.

Osim gore navednih radova društvo Stan d.o.o. u poslove redovite uprave zgrade uključilo se na temelju pismenih naloga i u druge poslove izvanredne uprave, te u nastavku donosimo kratki rezime o tome.

ENERGETSKA UČINKOVITOST

U cilju podupiranja mjera energetske obnove i korištenja obnovljivih izvora energije u višestambenim zgradama koje će rezultirati smanjenjem potrošnje energije za grijanje/hlađenje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja objavilo je dana 17.10.2016.g. Javni Poziv na dostavu projektnih prijedloga za energetska obnove istih s krajnjim rokom za podnošenje prijave od 90 dana od objave, odnosno do 16.01.2016. godine koji se sufinancira iz EU fondova.

Društvo Stan d.o.o. svojim se aktivnostima uključilo u predmetni Javni Poziv sudjelovanjem na nizu tematskih radionica koje su organizirali nadležni Fond i ministarstva. Potom smo zainteresiranim predstavnicima suvlasnika dostavili potrebna obrazloženja i upute na koji način je moguće prijaviti zgradu na gore opisani Javni poziv.

Suvlasnicima smo obrazložili sljedeće: za energetska obnove zgrada potrebno je da suvlasnici (njih natpolovična većina u površini) ovjere Odluku kojom daju suglasnost za prijavu na Javni poziv za energetska obnove, po dostavi ovjerene Odluke na adrese više Ponuditelja potrebno je uputiti Poziv za dostavu ponude za izradu sljedećeg: energetski pregled, energetski certifikat, javno izlaganje i edukacija, te glavni projekt energetske obnove.

Daljnje radnje uključuju sljedeće: po dostavi ponuda Suvlasnici odabiru najpovoljniju i unaprijed na žiro računu zgrade osiguravaju ukupna financijska sredstva za izradu Projektnog Prijedloga energetske obnove da bi po izradi kompletnog Projektnog Prijedloga mogli kao upravitelji iste zgrade prikupiti preostalu dokumentaciju i dostaviti propisane obrasce FZOEU radi dobivanja Izjave FZOEU o spremnosti projektnog prijedloga koji se može prijaviti na Natječaj energetske obnove.

Proces sufinanciranja započeo je 17.10.2016.g. kada je objavljen javni poziv i traje do do 16.01.2017.g. kada se isti zatvara i u kojemu je potrebno dostaviti gotove projektne prijedloge i ostalu natječajnu dokumentaciju. Dana 15.01.2017.g. započinje proces dodjele (max 120 dana) koji završava donošenjem Odluke o financiranju. Tijekom svibnja i lipnja 2017.g. predviđeno je sklapanje ugovora (45 dana), te se tijekom srpnja 2017. g. predviđa razdoblje provedbe projekta (18 mjeseci).

Dokumentacija se sastoji od natječajnih obrasca A (online) i B (Excel tablica koja prikazuje osnovne podatke o zgradi i prijavitelju, troškove projekta, planirane mjere povećanja energ. učinkov. zgrade, dodatni podaci o prijedlogu), izjave prijavitelja (nekažnjavanje, nepostojanje sukoba interesa, suglasnost većine suvlasnika, osigurana financijska konstrukcija, ispod max. dozvoljenog iznosa drž. potpora, da radovi nisu započeli, osiguranja održivosti projekta i zadržavanje namjena prostora), ažuriranog popisa suvlasnika (podaci, suglasnost namjena, površina i udjeli), te ostale dokumentacije (međuvlasnički ugovor, ugovor o upravljanju, ovjerena punomoć, ugovor o otvaranju zasebnog računa za provedbu, dokaz legalnosti i postojeće građevine, glavni projekt, fotodokumentacija, Izjave ovlaštenog projektanta,

Izjave o primljenim državnim potporama, Izjave FZOEU o spremnosti projektnog prijedloga, te ostale dokumentacije definirana pozivom).

Za Energetski pregled i energetski certifikat, prije i nakon obnove stopa sufinanciranja je 85% (max. iznos bespovratnih sredstava iznosi 7 kn/m² GBP-a, a max. 30.000,00 kn).

Za Glavni projekt energetske obnove stopa sufinanciranja je 85% (max. iznos bespovratnih sredstava iznosi 25 kn/m² GBP-a, a max. 200.000,00 kn).

Za Provedbu mjera en. učink. i korištenje obnovlj. izvora energ. i horizont. mjere stopa sufinanciranja je 60% (max. iznos bespovratnih sredstava iznosi 600 kn/m² GBP-a, a max. 12.600.000,00 kn).

Za Stručni nadzor građenja/ Projektantski nadzor/ Koordinator zaštite na radu stopa sufinanciranja je 60% (max. iznos ne smije iznositi više od 5% uk. vrijednosti radova, a max. 150.000,00 kn).

Za upravljanje projektom i administracija stopa sufinanciranja je 85% (max. iznos bespovratnih sredstava iznosi 170 kn/h (bruto iznos), a maksimalno 7.650,00 kn).

Zgrade koje su iskazale interes za energetske obnovu su sljedeće :

Pionirska 3, I. Lole Ribara 20 i 22, A.Guštin 4 i 5, Park O. Ban 1/1, 1/2 i 1/3, Partizanska 2a, 2ab i 2c, R. Stipe 33, V. Spinčićeva 4, 5 i 6.

UVOĐENJE DALJINSKIH VODOMJERA

Tijekom 2015. i 2016. g. lokalni distributer vode Istarski vodovod d.o.o. na području kojim društvo Stan d.o.o. posluje pokrenuo je program uvođenja daljinskog očitavanja potrošnje vode u cilju podizanja razine kvalitete svoje usluge kroz novi integrirani poslovni informacijski sustav koji se temelji na SAP tehnologiji (klasični potrošački vodomjeri zamjenjuju s visoko tehnoloških elektromagnetnih vodomjerima za daljinsko očitavanje). Tako je u 2016. g. pokrenuto niz radnji zamjene vanjskih vodomjera ispred zgrada na području naselja Červar Porat.

Nakon ugradnje vanjskih vodomjera zgrade nametnula se potreba da se stanovima omogući da svaki posebni dio zasebno može dobiti svoj račun kako bi se prekinula dosadašnja praksa da jedan stanar u zgradi mora sakupljati novac za vodu.

Društvo Stan d.o.o. Poreč se uključio u predmetne radove kako bi svojim klijentima omogućilo niz pogodnosti: obračun po stvarnoj mjesečnoj potrošnji, zbog redovitog očitavanja smanjuje se vrijeme otkrivanja i otklanjanja kvarova i gubitaka, očitavanje se obavlja bez prisustva i ometanja korisnika.

U konzultacijama s distributerom vode i izvoditeljima potrebnih građevinskih radova snimili smo postojeće stanje, predložili i provodili sljedeće radnje:

1. Suvlasnik koji je želio ugradnju vodomjera potpisao je potrebne ugovore s distributerom i podmirio je troškove nabave i ugradnje vodomjera distributeru u iznosu od 1.162,50 kn;
2. Suvlasnik koji je želio ugradnju vodomjera ovjerio je pripadajuću Odluku kojom je suglasan s plaćanjem građevinskih radova vodoinstalateru kojeg je Stan d.o.o. angažirao u predviđenom iznosu od 687,50 (izvan zida) ili 1.750,00 kn (unutar zida);
3. Distributer je odredio termin uviđaja , te je Stan d.o.o. koordinirao uviđaj (predstavnicima vodovoda suvlasnici, izvoditelj i predstavnik upravitelja kada su određeni stvarni troškovi građ.radova);
4. Suvlasnik je izvršio uplatu stvarnih troškova građ.radova, te je Stan d.o.o. izdao nalog za izvođenje i nadgledao isto, po završetku pripremnih radova pozivao se distributer za konačnu ugradnju vodomjera.

Stan d.o.o. je za područje naselja Červar Porat gore opisane radnje proveo za 126 suvlasnika od kojih su se radovi putem Upravitelja provodili za ugradnju 32 digitalna daljinska vodomjera, ostali dio suvlasnika je odlučio odraditi ugradnju u vlastitom režiji.

KORIŠTENJE SREDSTAVA SPOMENIČKE RENTE

U cilju očuvanja bogate spomeničke baštine porečkog poluotoka, koja datira od razdoblja Rimskog carstva, Grad Poreč duži vremenski period poduzima niz aktivnosti i mjera među kojima je donošenje Pravilnika za provedbu Programa zaštite i obnove kulturnih dobara na području Grada Poreča – Parenzo. Istim se Pravilnikom definiraju kriteriji i postupak kojim Grad Poreč iz sredstava tzv. Spomeničke rente nepovratnim novčanim sredstvima sufinancira sljedeće zahvate na postojećim zgradama: sanacija konstruktivnih dijelova zgrade, sanacija i uređenje krovišta, obnova i uređenje pročelja, te obnova vanjske stolarije.

Grad Poreč je za 2016. g. iz sredstava spomeničke rente predvidio sufinanciranje sanacija zgrada na istom području iznos od 250.000,00 kn, te je u tu svrhu raspisan Natječaj u periodu od 22.03.2016. g. do 06.05.2016.g..

Stan d.o.o. je tijekom 2016. aktivno sudjelovao u gore navedenim aktivnostima, kao i u radnjama koje su rezultirale donošenjem pravilnika.

Po donošenju gore navedenog pravilnika Stan d.o.o. je kontaktirao zainteresirane suvlasnike, te obrazložio mogućnosti sufinanciranja koje su sljedeće: iznos pojedinačne subvencije je umnožak P (netto površ./m²) x T (vrijeme/prijava je moguća svakih 60 mjeseci) x 1,5 kn, s time da je maksimalni iznos pojedinačne subvencije 90.000,00 kn.

Da bi suvlasnici iskoristili navedene subvencije bilo je potrebno da zainteresirani suvlasnici (njih, natpolovična većina suvlasnika, odnosno 51% ukupne površine posebnih dijelova zgrade) ovjere Odluku kojom daju suglasnost Upravitelju Stan d.o.o. da pokrene postupak prijave na natječaj. Potom je Upravitelj kompletirao propisanu natječajnu dokumentaciju i izvršio prijavu na natječaj.

U daljnjem postupku ovisno o potrebi Upravitelj je zatražio ponude koje su suvlasnici (njih natpolovična većina) odobrili. Potom je pokrenut postupak izrade potrebne projektne dokumentacije, odabir ponuda za izvođenje radova sanacija i odabir radova stručnog nadzora nad sanacijom.

Nakon prikupljanja potrebne dokumentacije (projekt, troškovnik i ponuda izvoditelja) za realizaciju subvencije potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela. Veoma je važno napomenuti da Upravitelj radove može naručiti i započeti tek po osiguranju kompletne potrebne financijske konstrukcije. Osiguranje ukupne financijske konstrukcije potrebne za sanaciju pojedinih zahvata moguće je realizirati putem kreditnog zaduženja kod Privredne banke Zagreb d.d. Odlukom min. 60% suvlasnika u površini uz sljedeće uvjete: uključena valutna klauzula u EUR-ima, kamatna stopa promjenjiva u visini 3 MJ EURIBOR + 5,9% godišnje, naknada za obradu zahtjeva 0,50% od odobrenog iznosa kredita, rok otplate kredita dogovorno i način otplate u mjesečnim ratama.

Na navedeni natječaj putem Upravitelja Stan d.o.o. javile su se sljedeće zgrade:

1.	DECUMANUS 11	obnova i uređenje pročelja, obnova vanjske stolarije
2.	DECUMANUS 17	sanacija i uređenje krovišta
3.	EUFRAZIJEVA 4	obnova i uređenje pročelja
4.	EUFRAZIJEVA 20	sanacija i uređenje krovišta
5.	FRANE GLAVINIĆA 8	sanacija konstruktivnih dijelova zgrade
6.	PETRA KANDLERA 1A	obnova i uređenje pročelja, obnova vanjske stolarije
7.	PETRA KANDLERA 1	obnova i uređenje pročelja

od kojih su sljedeće zadovoljile uvjete natječaja:

1.	DECUMANUS 11	izrađena projektna dokumentacija
2.	DECUMANUS 17	izrađeni troškovnici odobreni od strane nadležnog konzervatorskog odjela
4.	EUFRAZIJEVA 20	sanacija i uređenje krovišta je izvršeno
5.	FRANE GLAVINIĆA 8	prijedlog projektne dokumentacije

UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Tijekom 2016. godine društvo Stan d.o.o. nastavilo je provoditi započete radnje povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, te u nastavku donosimo nekoliko važnih napomena o postupku koji propisuje Pravilnik o povezivanju zemljišnih knjiga i knjiga položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (NN 60/2010) koji je stupio na snagu 21.05.2010.

Naime, uoči ulaska u Europsku uniju dužni smo, kao članica, staviti izvan uporabe knjige položenih ugovora i sve vlasnike pohraniti u zemljišnu knjigu, koja će biti jedini važeći dokument. Obaveza se odnosi na sve neupisane zgrade izgrađene do 1. siječnja 1997.

Deseta novela Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima olakšala je upis u zemljišne knjige. Naime, njome je izričito rečeno da za upis vlasništva posebnog dijela koji nije bio upisan u knjigu položenih ugovora, nije potrebna pisana suglasnost svih suvlasnika. Pravilnikom je ukinuta i obveza izrade elaborata etažiranja, tj. potvrde da je posebni dio samostalna uporabna cjelina čime je otklonjena najveća prepreka u dosadašnjem postupku etažiranja zgrada.

Postupak povezivanja obuhvaća upis katastarske čestice i promjene izgrađenosti, upis posebnog dijela te prava vlasništva na posebnim dijelovima. Nakon prikupljanja dokumentacije (iz Ureda za katastar, zemljišne knjige, gradskih ureda i drugih službi) te izrade geodetskog elaborata ako je čestica promijenjena u katastru, ali ne i u zemljišnoj knjizi, upravitelj zgrade podnosi prijedlog za uknjižbu zemljišnoknjižnom sudu.

Troškove postupka snose svi suvlasnici, a naplaćuju se iz sredstava pričuve.

POSTAVA PRINUDNE UPRAVE

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da zgrade (tri ili više suvlasnika) moraju imati upravitelja registriranog za tu djelatnost koji upravlja zgradom, održava ju, prikuplja pričuvu za zgradu te obavlja i sve druge poslove koje mu povjere suvlasnici.

U slučaju da zgrada nema ugovorno upravljanje lokalna uprava, u našem slučaju Grad Poreč može rješenjem imenovati prinudnog, odnosno privremenog upravitelja koji će upravljati zgradom do sklapanja ugovora o redovnoj upravi.

Kao prinudni upravitelj zgradama na našem području društvo Stan d.o.o. preuzima obveze, dužnosti i prava obavljanja poslova održavanja zgrada koje se nalaze pod prinudnom upravom.

U tom slučaju primarni zadatak je oformiti putem financijske institucije (banke) žiro račun zajedničke pričuve Vaše zgrade te pratiti i poduzimati potrebne korake kako bi se mjesečna pričuva uredno uplaćivala po svakom suvlasniku na žiro račun zgrade.

Obveza plaćanja pričuve (udio u održavanju zajedničkih dijelova, uređaja i instalacija zgrade) u sustavu prinudne uprave iznosi 2,70 kn po m² stambeno-poslovnog prostora te se ista sredstva mogu koristiti za hitne intervencije i zakonom obvezujuće poslove.

Kao Upravitelj, svim suvlasnicima zgrada pod prinudnom upravom sugeriramo da sklope međuvlasnički ugovor, te potom Ugovor o upravljanju s nama jer će time putem ovlaštenog predstavnika kojeg izaberu moći aktivno odlučivati o svojoj zgradi i provesti radnje na poboljšicama zgrade.

Tijekom 2016. godine Stan d.o.o. prema Odlukama Grada Poreča o postavi prinudne uprave izvršio je potrebne analizu i predložio prinudnu upravu nad 20 zgrada.



IV/ Zaključno

Društvo Stan d.o.o. je tvrtka koja se od samog početka upravljanja zgradama vodi načelom da se interes suvlasnika nalazi na prvom mjestu.

Odgovornim pristupom prema klijentima nastojimo predložiti i odraditi uz poslove redovite uprave i poslove u smislu poboljšica (npr. ugradnja elemenata i uređaja koje zgrada nije posjedovala). Zaposlenici tvrtke su uvijek na raspolaganju suvlasnicima u uredovno vrijeme društva s namjerom da na svaki zahtjev odgovore što promptnije i efikasnije.

Isti se mogu kontaktirati osobno u uredu društva u Poreču na lokaciji Pionirska br.1., putem telefonskih poziva ili putem mail-a i Internet stranica društva.

Misija društva Stan d.o.o. je osigurati djelotvorno i učinkovito održavanje i upravljanje zgradama kroz povezivanje svih bitnih pravnih, financijskih i tehničkih poslova uz minimalne troškove za suvlasnike.

Cilj je pružiti zadovoljstvo na optimalnom nivou za sve suvlasnike zgrada, uz dobit, rast, uspjeh u poslovanju kako za djelatnike društva tako i za sve suradnike, te na tim osnovama zadržati svoju stečenu poziciju i ugled u proteklom periodu uspješnog poslovanja.

Vrijednosti društva Stan d.o.o. kao što su kvalitetna struktura zaposlenika, velika podrška korisnika naših usluga i pravodobno informiranje korisnika o prihodima i troškovima važan su temelj za ostvarenje našeg cilja i naše misije.

Zaključno, pozivamo Vas na naše, u prošloj godini, redizajnirane web stranice na kojima smo Vam pokušali što više približiti gore opisanu misiju, cilj i vrijednosti našeg društva, a sve kako bi u našoj tvrtci prepoznali stabilnog i kvalitetnog partnera, te se pridružili brojnoj obitelji zadovoljnih korisnika.

2. GODIŠNJE FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

BILANCA stanje na dan 31.12.2016.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 44374442615; STAN d.o.o. za upravljanje nekretninama				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		37.318	24.742
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005			
3. Goodwill	006			
4. Predumovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		37.318	24.742
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		33.487	18.185
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		3.831	6.557
5. Biološka imovina	015			
6. Predumovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018			
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0	0
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			
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033			
3. Potraživanja od kupaca	034			
4. Ostala potraživanja	035			
V. ODGOĐENA POREŽNA IMOVINA	036			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		877.054	969.473
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038		0	0
1. Sirovine i materijal	039			
2. Proizvodnja u tijeku	040			
3. Gotovi proizvodi	041			
4. Trgovačka roba	042			
5. Predumovi za zalihe	043			
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044			



BILANCA
stanje na dan 31.12.2016.

**Obrazac
POD-BIL**

Opbeznik: 44374442615; STAN d.o.o. za upravljanje nekretninama				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. biljeske	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
7. Biološka imovina	045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		296.540	316.832
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		292.261	303.652
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		1.136	
6. Ostala potraživanja	052		3.143	13.180
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053		0	0
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			
9. Ostala financijska imovina	062			
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063		580.514	652.641
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064			
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		914.372	994.215
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067		620.153	642.158
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		380.000	380.000
II. KAPITALNE REZERVE	069			
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		0	0
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			
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076			
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (AOP 078 do 080)	077		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju	078			
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079			
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENEŠENI GUBITAK (AOP 082-083)	081		210.746	240.154
1. Zadržana dobit	082		210.746	240.154
2. Preneseni gubitak	083			
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084		29.407	22.004
1. Dobit poslovne godine	085		29.407	22.004
2. Gubitak poslovne godine	086			
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087			
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088		0	0

STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA 52440 POREČ, UL. PIONIRSKA BR.1.
TEL./FAX. 052 453 530; 052 433 312; E-MAIL: stan@porec.hr; www.stan-porec.hr
UPISAN U TRGOVAČKI SUD RIJEKA POD BROJEM MBS 040120907, OIB 44374442615 TEMELJNI KAPITAL 380.000,00 KN
ŽIRO RAČUN PBZ IBAN HR4223400091118004401

BILANCA
stanje na dan 31.12.2016.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 44374442615; STAN d.o.o. za upravljanje nekretninama				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	089			
2. Rezerviranja za porezne obveze	090			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	091			
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	092			
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	093			
6. Druga rezerviranja	094			
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	095		0	0
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	096			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	097			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	098			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	099			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	100			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	101			
7. Obveze za predujmove	102			
8. Obveze prema dobavljačima	103			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	104			
10. Ostale dugoročne obveze	105			
11. Odgođena porezna obveza	106			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	107		212.993	283.257
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	108			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	109			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	110			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	111			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	112			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	113			
7. Obveze za predujmove	114			
8. Obveze prema dobavljačima	115		18.871	64.355
9. Obveze po vrijednosnim papirima	116			
10. Obveze prema zaposlenicima	117		34.613	41.976
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	118		63.984	76.726
12. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	119			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	120			
14. Ostale kratkoročne obveze	121		95.525	100.200
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	122		81.226	68.800
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123		914.372	994.215
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	124			



RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2016. do 31.12.2016.

Obrazac
POD-RDG

Obveznik: 44374442615; STAN d.o.o. za upravljanje nekretninama

Naziv pozicije	AOP	Rbr.	Prethodna godina	Tekuća godina
	oznaka	bilješke		
	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 126 do 130)	125		1.143.506	1.145.724
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127		1.142.478	1.133.298
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	128			
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	129			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	130		1.028	12.426
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)	131		1.108.840	1.105.743
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132			
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133		231.161	296.476
a) Troškovi sirovina i materijala	134		29.175	22.967
b) Troškovi prodane robe	135			
c) Ostali vanjski troškovi	136		201.986	273.509
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137		684.561	624.889
a) Neto plaće i nadnice	138		419.644	382.758
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	139		171.598	161.280
c) Doprinosi na plaće	140		93.319	80.851
4. Amortizacija	141		32.021	23.998
5. Ostali troškovi	142		115.024	106.098
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	143		0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	144			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	145			
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	146		0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	147			
b) Rezerviranja za porezne obveze	148			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	149			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	150			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	151			
f) Druga rezerviranja	152			
8. Ostali poslovni rashodi	153		46.073	54.282
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)	154		2.637	2.391
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	155			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	156			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	157			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	158			
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	159			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	160			
7. Ostali prihodi s osnove kamata	161		2.637	2.391
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	162			
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	163			
10. Ostali financijski prihodi	164			
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)	165		27	14
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	166			
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	167			
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	168		27	14
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	169			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	170			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	171			
7. Ostali financijski rashodi	172			

STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA 52440 POREČ, UL. PIONIRSKA BR.1.

TEL./FAX. 052 453 530; 052 433 312; E-MAIL: stan@porec.hr; www.stan-porec.hr

UPISAN U TRGOVAČKI SUD RIJEKA POD BROJEM MBS 040120907, OIB 44374442615 TEMELJNI KAPITAL 380.000,00 KN
ŽIRO RAČUN PBZ IBAN HR4223400091118004401

V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	173			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	174			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	175			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176			
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)	177	1.146.143		1.148.115
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	178	1.108.867		1.105.757
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	179	37.276		42.358
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 177-178)	180	37.276		42.358
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 178-177)	181	0		0
XII. POREZ NA DOBIT	182	7.869		20.354
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	183	29.407		22.004
1. Dobit razdoblja (AOP 179-182)	184	29.407		22.004
2. Gubitak razdoblja (AOP 182-179)	185	0		0
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSF i u samoposlovanju prekinuto poslovanje)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 187-188)	186	0		0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	187			
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	188			
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	189			
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 186-189)	190	0		0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-186)	191	0		0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSF i u kojima prekinuto poslovanje)				
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179+186)	192	0		0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 192)	193	0		0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 192)	194	0		0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 182+189)	195	0		0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 192-195)	196	0		0
1. Dobit razdoblja (AOP 192-195)	197	0		0
2. Gubitak razdoblja (AOP 195-192)	198	0		0
PODATAK RAC-1 (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 200+201)	199	0		0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	200			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	201			
IZVJEŠAJ O OSTALOJ SVEOBUHVATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik prijavljene MSF-a)				
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	202			
II. OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 204 do 211)	203	0		0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	204			
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	205			
3. Dobit ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	206			
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	207			
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	208			
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	209			
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	210			
8. Ostale nevladničke promjene kapitala	211			
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVATNU DOBIT RAZDOBLJA	212			
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 203-212)	213	0		0
V. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+213)	214	0		0
PODATAK RAC-2 (popunjava samo poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)				
VI. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 216+217)	215	0		0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	216			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	217			



BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA ZA 2016. GODINU

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

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

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

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

BILANCA NA DAN 31.12.2016. GODINE

Bilješka 1. Dugotrajna imovina

Dugotrajnu imovinu društva čini materijalna imovina neto vrijednosti 24.742,09 kn.

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

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

Opis	Oprema	Alati, pog.inventar	Ukupno
Nabavna vrijednost			
Stanje 01.01.2016.	194.187,63	32.356,64	226.544,27
Nabavljeno 2016.	5.478,00	5.943,69	11.421,69
Stanje 31.12.2016.	199.665,63	38.300,33	237.965,96

Ispravak vrijednosti			
Stanje 01.01.2016.	160.700,71	28.525,24	189.225,95
Amortizacija 2016.	20.780,07	3.217,85	23.997,92
Stanje 31.12.2016.	181.480,78	31.743,09	213.223,87

Sadašnja vrijednost			
31.12.2016.	18.184,85	6.557,24	24.742,09



Bilješka 2. Kratkotrajna imovina

Struktura kratkotrajne imovine je slijedeća:

Opis	Stanje 31.12.2015.	Stanje 31.12.2016.
Potraživanja od kupaca	292.260,81	303.651,34
Potraživanja za plaćene troškove stam.zgrada	3.143,25	13.179,76
Potraživanja od države i drugih institucija	1.135,50	-
Novac na žiro – računu	580.513,63	652.641,32
Ukupno	877.053,19	969.472,42

Potraživanja od kupaca iskazuju se u visini zaračunatih prihoda uvećanih za porez na dodanu vrijednost. Iznose 303.651,34 kn i njihov najveći dio čine potraživanja od stambenih zgrada za naknadu upravitelja i druge usluge pružene stambenim zgradama.

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

Bilješka 3. Temeljni kapital

Na temeljnom kapitalu društva koji predstavlja vlasnički udio Grada Poreča – Parenzo i iznosi 380.000,00 kn nije bilo promjena tijekom godine.

Bilješka 4. Kratkoročne obveze

Struktura kratkoročnih obveza je slijedeća:

Opis	Stanje 31.12.2015.	Stanje 31.12.2016.
Obveze prema dobavljačima	18.871,25	64.355,03
Obveze prema zaposlenicima	34.612,09	41.976,15
Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja	63.983,87	76.725,56
Ostale kratkoročne obveze	95.525,09	100.199,85
Ukupno	212.992,30	283.256,59

Najveći dio kratkoročnih obveza čine obveze prema stambenim zgradama na prinudnoj upravi za pričuvu uplaćenu na žiro račun upravitelja sa iznosom od 95.109,99 kn.

Obveze prema zaposlenima sa iznosom od 41.976,15 kn odnose se na neisplaćenu plaću za prosinac 2016. godine, koja je redovno isplaćena u siječnju 2017. godine.

Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja iznose 76.725,56 kn i njihov najveći dio čini obveza za PDV sa iznosom od 440.546,87 kn koja je podmirena u siječnju 2017. godine. Na ovoj poziciji su još iskazani porez i doprinosi iz i na plaće zaposlenih koji su također plaćeni u siječnju 2017. godine, obveza poreza na dobit, te obveze za članarinu Turističkoj zajednici i naknadu za korištenje općekorisnih funkcija šuma.

Iskazane obveze prema dobavljačima u iznosu od 64.355,03 kn podmiruju se u 2017. godini sukladno rokovima dospjeća.



RAČUN DOBITI I GUBITKA

Bilješka 5. Poslovni i financijski prihodi

Društvo je u 2016. godini ostvarilo 1.148.115,55 kn prihoda, a njihova struktura je slijedeća:

Opis	2015. godina	2016. godina
Prihodi od naknade za upravljanje stam. zgradama	815.701,97	830.506,33
Prihodi od prodaje ostalih usluga stam. zgradama	326.775,80	302.791,93
Ostali poslovni prihodi	1.028,30	12.425,62
Ukupno poslovni prihodi	1.143.506,07	1.145.723,88

Financijski prihodi-od kamata	2.636,96	2.391,67
--------------------------------------	-----------------	-----------------

Ukupno poslovni prihodi	1.143.506,07	1.145.723,88
Financijski prihodi-od kamata	2.636,96	2.391,67
Sveukupno prihodi	1.146.143,03	1.148.115,55

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

Prihodi od naknade za upravljanje stambenim zgradama sa iznosom od 830.506,33 kn čine glavninu (72%) ukupnih prihoda.

Najveće stavke prihoda od prodaje ostalih usluga za stambene zgrade odnose se na prihode od zaračunavanja materijalnih troškova zgradama (poštanskih troškova, kuverti, uplatnica) sa iznosom od 201.003,86 kn i prihode od povezivanja Zemljišnih knjiga sa Knjigom položenih ugovora sa iznosom od 21.611,35 kn.



Bilješka 6. Poslovni i financijski rashodi

Rashodi društva u 2016. godini iznose 1.105.756,98 kn, a njihova struktura je slijedeća:

Opis	2015. godina	2016. godina
Materijalni troškovi	29.174,85	22.966,52
Ostali vanjski troškovi - troškovi usluga	201.986,45	273.509,49
Ukupno materijalni troškovi	231.161,30	296.476,01
Neto plaće	419.643,78	382.757,86
Troškovi poreza i doprinosi iz plaće	171.598,13	161.279,70
Doprinosi na plaće	93.319,02	80.851,59
Ukupno troškovi osoblja	684.560,93	624.889,15
Troškovi amortizacije	32.021,46	23.997,92
Ostali troškovi poslovanja	115.023,60	106.097,98
Ostali poslovni rashodi	46.072,87	54.282,13
Ukupno poslovni rashodi	193.117,93	184.378,03
Financijski rashodi	27,09	13,79
Ukupno materijalni troškovi	231.161,30	296.476,01
Ukupno troškovi osoblja	684.560,93	624.889,15
Ukupno poslovni rashodi	193.117,93	184.378,03
Financijski rashodi	27,09	13,79
Sveukupno rashodi	1.108.867,25	1.105.756,98

Najveću stavku rashoda sa iznosom od 624.889,15 kn (57% ukupnih rashoda) čine troškovi osoblja, a predstavljaju rashode za plaće prosječno 5 djelatnika.

Slijedeća po veličini stavka rashoda su materijalni troškovi sa uključenim troškovima usluga u iznosu od 296.476,01 kn (27% ukupnih rashoda). Najveće stavke materijalnih troškova su troškovi tekućeg održavanja sa iznosom od 104.652,08 kn, poštanski troškovi, troškovi zakupa poslovnog prostora, troškovi ugovora o djelu, te troškovi uredskog materijala.

Amortizacija je obračunata linearnom metodom obračuna primjenjujući zakonom propisane stope amortizacije i ona za 2016. godinu iznosi 23.997,92 kn.

Ostali troškovi poslovanja iznose 106.097,98 kn. Njihov najveći dio čini nadoknada troškova prijevoza zaposlenika u svrhu dolaska i odlaska na posao, te troškovi korištenja privatnog vozila u službene svrhe, te darovi i potpore zaposlenicima u iznosu od 67.724,00 kn, a ostalo su naknade članovima Nadzornog odbora, dnevnice za službena putovanja, troškovi platnog prometa, te članarine, nadoknade i sl. davanja.

Ostale poslovne rashode od 54.282,13 kn čini iznos izravno otpisanih potraživanja od kupaca za koje ne postoji mogućnost naplate.



Bilješka 7. Dobit ili gubitak razdoblja

Zaključno, odbitkom rashoda u 2016. godini u iznosu od 1.105.756,98 kn od ostvarenih prihoda u 2016. godini u iznosu od 1.148.115,55 kn računovodstvena dobit društva Stan d.o.o. u 2016. godini nakon oporezovanja iznosi 22.004,33 kn.

Poreč, 13.03.2017. godine

Direktor
Nadija Mendica






Poreč, 28.03.2017. g.

Na temelju čl. 428 i 441 Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93.do 110/15.) i čl. 20 Zakona o računovodstvu (NN 109/07.do 121/14.) Nadzorni odbor trgovačkog društva Stan d.o.o. iz Poreča, ul. Pionirska br. 1, donio je 28.03.2017. godine ovu

**ODLUKU
O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA
I O UPORABI DOBITKA 2016.GODINE**

Članak 1.

Uprava društva sastavila je za 2016. godinu ova financijska izvješća:

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

Članak 2.

Utvrđuje se račun dobitka i gubitka za 2016. godinu u kojem je iskazan dobitak poslije oporezivanja u svoti od **22.004,33 kn.**

Bilanca na dan 31.12.2016. godine iskazuje zbroj aktive odnosno zbroj pasive u svoti od **994.214,51 kn.**

Članak 3.

Dobitak poslovne 2016. godine iz točke 2. raspoređuje se za zadržani dobitak.

Predsjednik Nadzornog odbora
Marino Poropat