



DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.

Iva Vojnovića 31
20000 Dubrovnik – Hrvatska

<http://www.domouprava-dubrovnik.hr/>

domouprava-dubrovnik@du.htnet.hr

tel.: ++ 385 - 20 / 333-240

331-033

333-253

fax: ++ 385 - 20 / 331-003

OIB: 17463546225

matični broj: 1333470

račun: HR6524070001100017198

IZVJEŠĆE O RADU UPRAVE DRUŠTVA
ZA RAZDOBLJE OD SIJEČNJA DO PROSINCA 2018. g.

Dubrovnik, ožujak 2019. godine

SADRŽAJ:

1. Uvod (opći podaci)
2. Održavanje stambenih zgrada
3. Financijski rezultati poslovanja Domouprave Dubrovnik d.o.o.
4. Prilozi

1. UVOD

Tvrtka Domouprava Dubrovnik d.o.o., rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt – 97/2239 – 2 MBS : 060091194 od 22. prosinca 1997.g.,

upisana je u sudski registar kao društvo s ograničenom odgovornošću pod tvrtkom / nazivom Domouprava Dubrovnik društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje i održavanje stambenih zgrada, građenje i promet nekretninama, sa sjedištem u Dubrovniku, Iva Vojnovića 31A (u daljnjem tekstu: Domouprava). Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na svojoj 7. sjednici održanoj 4. prosinca 1997.g. donijelo je odluku o osnivanju Domouprave.

Sukladno Zakonu od Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti, Državni zavod za statistiku svojom Obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta Klasa: 951-03/97-01/01 Urbroj: 555-04-07-97-01 od 23. prosinca 1997.g. izvijestio je Domoupravu o razvrstavanju djelatnosti u podrazred 70320 s matičnim brojem (MB) 1333470 i OIB-om 17463546225.

U Odluci o osnivanju uređeno je, sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, da je Grad Dubrovnik u obvezi organiziranja prinudne uprave na onim stambenim zgradama za koje nikad nije sklopljen međuvlasnički ugovor pa je stoga osnovano Trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću za organiziranje upravljanja i održavanja stambenih zgrada i poslovnih prostora i zgrada.

U Odluci o osnivanju, pored djelatnosti upravljanja nekretninama – organiziranje upravljanja i održavanja stambenih zgrada, po ugovoru ili rješenju o prinudnoj upravi, Domouprava može obavljati i druge djelatnosti, kao djelatnost agencije za promet nekretninama, ubiranje najamnine, građenje, nadzor nad gradnjom i drugo.

Tijela Domouprave su Skupština i Uprava.

Funkciju Skupštine Domouprave obavlja Gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Upravu Domouprave čini jedna osoba – direktor kojeg svojom odlukom imenuje ili opoziva Skupština Domouprave.

Zaključkom Gradskog poglavarstva na sjednici održanoj 23. prosinca 1997.g., određeno je da se Domouprava imenuje prinudnim upraviteljem od 1. siječnja 1998.g. za sve one zgrade gdje suvlasnici međuvlasničkim ugovorom nisu uredili međusobne odnose u održavanju zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade i nisu ugovorili upravljanje zgradom sa kvalificiranim upraviteljem za taj posao.

Također, Zaključcima Općinskih vijeća Konavle na 12. sjednici održanoj 10. travnja 2015. godine, te Župe dubrovačke na svojoj 14. sjednici od 23. ožujka 2015. godine Domouprava je imenovana prinudnim upraviteljem za zgrade na tim područjima.

Istom se priključila i Općina Dubrovačko primorje odlukom na 6. sjednici od 26.07.2018.g.

Domouprava član je Udruge Upravitelj koja okuplja pravne i fizičke osobe registrirane za upravljanje nekretninama na području Republike Hrvatske. Udruga Upravitelj je član

Hrvatske gospodarske komore. Domouprava je također član Hrvatske gospodarske komore. U svibnju 2010.g. Domouprava je prihvatila Kodeks poslovanja i ponašanja upravitelja nekretnina, te je upisana u Popis upravitelja nekretnina potpisnika Kodeksa, koji se kod HGK vodi pod rednim brojem 331-09/25.

Na IV. sjednici Nadzornog odbora održanoj 31.08.2010.g. donesena je Odluka o osnivanju Povjerenstva za reklamacije potrošača, te imenovani članovi Povjerenstva za reklamacije potrošača.

1. 1. Broj zaposlenih i organizacijski ustroj

Na kraju 2018.g. broj zaposlenika iznosio je 16 sa sljedećom kvalifikacijskom strukturom:

- mr.sc. - 1 zaposlenik,
- VSS - 4 zaposlenika,
- VŠS - 1 zaposlenik,
- SSS - 10 zaposlenika,

Organizacijski ustroj Domouprave čini:

- | | |
|---|----------------|
| - Uprava i tajništvo..... | 2 zaposlenika, |
| - Služba za tehničke poslove | 7 zaposlenika, |
| - Služba za komercijalne i opće poslove..... | 2 zaposlenika, |
| - Služba pravnih poslova | 2 zaposlenika, |
| - Služba za financijsko računovodstvene poslove | 3 zaposlenika. |

Redovito poslovanje Domouprave vodi se putem žiro računa otvorenog kod OTP banke d.d. broj: HR6524070001100017198. Putem ovog žiro računa Domouprava osim ostalih poslova obavlja poslove vezane za otkup stanova u tzv. društvenom vlasništvu, a odnosi se na cjelokupni stambeni fond osim nacionaliziranih stanova. S tim u vezi Domouprava obavlja redovito zaduženje, naplatu i zakonsku raspodjelu naplaćenih sredstava.

Osim računa za redovito poslovanje otvoreni su i namjenski računi za poslovanje stambenih zgrada. Sredstva zajedničke pričuve stambenih zgrada vode se na izdvojenim računima kod poslovnih banaka: OTPbanke, Privredne banke, Kent banke i Splitske do ukinuća, voljom i izborom suvlasnika.

Izvešće o poslovanju na računu stambenih zgrada u potpunom vlasništvu Grada Dubrovnika je već izdvojeno dostavljeno Uredu za gospodarenje nekretninama Grada Dubrovnika i nije predmet ovog Izvešća.

2. ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA

U tijeku je izrada izvješća po svim službama Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2018. godinu.

Nakon završetka izrade i usuglašavanja istog izvršit će se nadopuna postojećeg Izvešća.

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA U 2018.g.

Prikaz financijskih izvješća dat je u tekstualnom i tabelarnom obliku. Tekstualni dio obuhvaća poslovanje Domouprave Dubrovnik d.o.o. kao profitne firme, te cjelokupno poslovanje na upravljanju stambenim zgradama ostvarenom putem drugih žiro računa. Isto tako je i tabelarni prikaz poslovanja razdijeljen po ove dvije osnove.

3.1. Rezultati poslovanja u 2018. godini

U privitku dostavljamo prilagođene obrasce računa dobitka i gubitka, te Bilancu stanja na dan 31.12.2018. godine. Razvidan je neznatan pad prihoda i rashoda u 2018.g za **0,89 %** odnosno **1,07 %** u odnosu na 2017. godinu, a što je trenutno optimalna razina poslovanja. Nakon oscilacija u ukupno ostvarenim prihodima i rashodima tijekom proteklih godina uslijedila je predviđena konsolidacija poslovanja. Budući da je karakter poslovanja Domouprave Dubrovnik d.o.o. uslužna djelatnost to se gotovo 70% rashoda odnosi na troškove plaća i naknada zaposlenicima.

3.2. Usporedba – financijski rezultati u 2018. godini

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je sa 16 zaposlenih djelatnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine ostvarila ukupan prihod od kn **3.289.725,61** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni s kn **3.271.158,02**. što znači da su prihodi i rashodi bili manji u odnosu na 2017.godinu i to prihodi za 0,89 % , a rashodi za 1,07 % .

Prihodi od redovite djelatnosti su ostvareni s 86,21 % u odnosu na prethodnu godinu. Ova vrsta prihoda se odnosi na izdavanje raznih potvrda , preslika i troškova opomena po raznim tužbama, te posebno ugovorenih poslova.

Ostvarenje prihoda na stavci otkupa stanova je manja nego u 2017.godini, i to za 1,16 % . Kontinuirani pad prihoda na ovoj stavci je za očekivati obzirom da se jedan broj obveznika otkupa stanova odlučuje na prekid obročne otplate i uplaćuje cjelokupan preostali iznos. Uplatnice otkupa stanova s obročnom otplatom su uredno odaslane zajedno s dužnim i revalorizacijskim iznosom početkom prosinca 2018.g., a za razdoblje do studeni 2019. godine.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2018. predstavljaju kontinuitet u povećanju visine pričuve suvlasnika stambenog prostora. Povećanjem pričuve s minimalnih 1,53/m² na više, izravno se povećava i prihod upravitelja.

Prihodi od posredovanja su na visini 2017.godine. Ova vrsta prihoda je ostala ista sukladno postignutim komercijalnim ugovorima.

Prihodi od kamata se odnose na redovite a vista kamate poslovne banke i zatezne kamate obračunate neurednim platišama. Kod obročne otplate stanova zatezne kamate koje se obračunaju i naplate dijele sudbinu glavnice tj. duga i idu u redovitu raspodjelu prodavateljima.

Prihodi od ostalih djelatnosti su niži i iznose 94,14 % od ostvarenja u 2017. Godini, pa je slijedom toga smanjen i udjel u ukupnim prihodima.

Prihodi od obrade kredita, te ishodovanja istih od poslovnih banaka za stambene zgrade tijekom 2018.godine su smanjeni bez obzira na značajan angažman od strane posloводства, pa su prihodi ostvareni s 86,19% u odnosu na prethodnu.

Sve više suvlasnika stambenih zgrada se odlučuje na energetska obnova svojih nekretnina zbog poticaja od strane RH preko Fonda za energetska obnova, odnosno DURA-e, a što uvjetuje i kreditno zaduženje istih za vlastiti udio.

Ukupni troškovi u 2018.godini su ostvareni u iznosu od **3.271.158,02** kn što je za **1,07 %** manje nego u 2017. godini. Od toga na materijal i usluge otpada 29,09 % , a na troškove osoblja otpada 71,34 % ukupnih rashoda. Ukupno ostvarenje na pojedinim troškovima odnosi se na ostale troškovi koji su niži za 7,84 % , dok su isplate plaća, tj. troškovi osoblja u 2018.g. i u odnosu na 2017.g. viši za 1,65 % .

Troškova uredskog materijala i drugih izdataka su viši za 1,67 % u odnosu na 2017.godinu. Poštanski i drugi troškovi su povećani u odnosu na 2017.g. i to za 5,20 %. Telefonski troškovi su smanjeni, ali je trošak dostave pismenih pošiljaka porastao.

Troškovi održavanja su smanjeni i čine 71,33 % istih u odnosu na 2017.godinu, Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi povećani su u odnosu na 2017.g. za 8,65 % .

Povećani su rashodi za razne naknade i ostale troškove za 25,93 % u odnosu na 2017.g. zbog izostanka proisteklih obveza po ugovorima.

Izdatci za članove Nadzornog odbora su na visini istih ostvarenih u 2017. godini.

Iznos troškova za razne troškove poreze i doprinose su ostvareni s 112,90 % u odnosu na prethodnu godinu.

Smanjeni su troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama, te iznose 69,18 % istih ostvarenih u 2017.g.

Administrativne i sudske pristojbe su ostvarene sa 80,48 % u odnosu na 2017.godinu.

Troškovi osoblja, plaće i naknade zaposlenika su ostvarene s 101,65 % u odnosu na 2017.g.

Općenito uzevši DD je postigla solidne rezultate poslovanja obzirom na broj zaposlenih i značajno povećanje obujma poslovanja , te dosegla ukupne prihode i rashode od preko tri milijuna kuna na godišnjem nivou.

3.3. Ostvarenje financijskog plana za 2018. godinu

Financijski plan za 2018.godnu je ostvaren na prihodovnoj strani sa 97,75 %, a na rashodovnoj strani s 97,44 %. To govori o dosta dobroj procjeni i planiranju obzirom na uvjete poslovanja tijekom 2017.g. i porasta cijena na malo tijekom godine.

Tijekom godine nije vršen rebalans plana prihoda i rashoda, jer nije došlo do odstupanja istih za više od 10 % u odnosu na planirano.

3.4. Financijski položaj

Tekuća likvidnost Domouprave Dubrovnik d.o.o. nije znatno mijenjana prije sveg zbog stabilne i kontinuirane naplate potraživanja. Iz priložene Bilance stanja na dan 31.12.2018.g. vidljive su stavke potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima, a koje se prije svega odnose na obveze prikupljanja i obveze raspodjele sredstava otkupa stanova, koji se vode u okviru ovoga računa.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. nema zaduženja po bilo kakvom kreditu ni kod jedne poslovne banke, niti je korisnik bilo kakve pozajmice od ostalih subjekata, te je likvidnost po toj osnovi 100 %.

3.5. Ulaganje u dugotrajnu imovinu u 2018. godini

Tijekom 2018. godine vršeno je ulaganje u proširenje materijalno tehničke strukture u obliku dugotrajne imovine i to nabavka i završavanje informatičke opreme.

Zbog dotrajlosti voznog parka prišli smo nabavci jednog vozila putem operativnog leaizinga, a u planu je u 2019.g. izvršiti prodaju jednog otpisanog vozila.

U prethodnim godinama su u potpunosti obnovljene i renovirane sve kancelarije, i to od prijemne kancelarije do direktorovog ureda. Obavljeni su zahvati na elektro instalacijama, kabliranje Internet mreže i umrežavanje na programsku podršku ugovornog dobavljača, Libusoft Cicom d.o.o.

U kolovozu 2013.g. je napušten način rada na vlastitom serveru, već smo prešli na tzv. CLOUD server, tj. korištenje servera uz softwear uslugu. Osnovni razlog je često nestajanje struje i prekid rada u vezi s time. Osim toga brže je i ažurnije instaliranje svih novosti u programima. Ovakav način poslovanja nastavljen je i kroz prethodne godine u kontinuitetu, bez zastoja u pružanju usluga, a na zadovoljstvo naših klijenata.

ZAKLJUČAK

Uprava društva je u poslovnoj 2018. godini ostvarila kontinuitet kod realizacije prihoda većeg od od tri (3) milijuna kuna i pozitivnog poslovnog rezultata zahvaljujući prije svega dodatnim angažmanom na animaciji suvlasnika stambenih zgrada za povećanje pričuve i uvođenjem novih zgrada u sustav zajedničkog održavanja.

Sve službe Domouprave su uspješno rješavale tehničke, komercijalne, pravne i financijske probleme koji su se pred njih postavljale.

Zbog primjene novih zakonskih regulativa (Zakon o pravima na pristup informacijama, Zakon o zaštiti osobnih podataka, Zakon o energetskej učinkovitosti), kao i zbog novih poslova koji se stavljaju pred upravitelje, pristupilo se izradi nove sistematizacije radnih mjesta, svih pravilnika te opće politike o zaštiti osobnih podataka u Društvu.

Uprava je također okončala pregovore s Općinom Dubrovačko primorje oko uvođenja zgrada s tog područja pod prinudnu upravu

Ostvarena je odlična suradnja s Upravnim odjelom Grada Dubrovnika za europske fondove, regionalnu i međunaarodnu suradnju na javnom pozivu za sufinanciranje energetske učinkovitosti postojećih višestambenih zgrada , te ćemo taj trend i nastaviti kako bi što više zgrada pripremili za javni poziv MGPU R.H. i europskih strukturnih i investicijskih fondova koji se očekuje u narednoj godini.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. će sve troškove poslovanja i dalje racionalizirati te ulagati više truda na kvaliteti pružanja usluga na upravljanju stambenim zgradama u pogledu animacije i informiranja suvlasnika kako bi se i dalje nastavio trend pozitivnog poslovanja same tvrtke, te kako bi se održala dosadašnja razina kvalitete održavanja zgrada, a u skladu sa svim uvjetima i propisima koje zahtijevaju zakoni i pravilnici Republike Hrvatske.

U Dubrovniku, ožujak, 2019. godine.

Za Upravu Društva
Direktor:

Konsuelo Končić, dipl.ing.

