



UPRAVLJANJE ZGRADAMA

Izvještaj o poslovanju za 2007. godinu

Svibanj 2008.

Sadržaj

1. Direktor o poslovanju
2. Izvještaji o poslovanju:
 - a. Izvještaj 1. Imovina*
 - b. Izvještaj 2. Kapital i obveze*
 - c. Izvještaj 3. Prihodi i rashodi*
 - d. Izvještaj 4. Dodatni podaci*
 - e. Izvještaj 5. Pokazatelji*
3. Komentari uz izvješća o poslovanju
4. Izvještaj o zaposlenicima i plaćama
5. Izvještaj Nadzornog odbora

Direktor o poslovanju

Osnovna djelatnost društva Castrum Pula 97 d.o.o. je upravljanje zgradama. Kao što je poznato u našem gradu djeluje još šest upravitelja zgrada koja su u privatnom vlasništvu. Dakle Castrum je jedino gradsko poduzeće izloženo pravoj tržišnoj utakmici i svoje prihode ostvarujemo isključivo na tržištu.

Prošlu godinu okarakterizirao je javni natječaj i izbor novog direktora koji je stupio na posao u šestom mjesecu.

Castrum je u proteklom razdoblju poduzeo niz aktivnosti u cilju postizanja stabilnosti, racionalizacije troškova i razvoja društva

Poslovne aktivnosti

Kao prvi zadatak društva bilo je zaustavljanje negativnog trenda gubitka zgrada na upravljanju koji je bio prisutan zadnjih nekoliko godina.

Na kraju poslovne godine možemo konstatirati da smo taj negativni trend zaustavili, štoviše na dan 31.12.2007. godine na upravljanju smo imali 279.954,50 m² što je za 7.503,83 m² više nego godinu ranije.

Potpisali smo jedanaest novih ugovora o upravljanju i to novih zgrada što je potrebno naglasiti, međutim i dalje je prisutan problem struktura zgrada koje su u najvećem dijelu stare i preko 150 godina, pa je zbog njihove dotrajalosti prijeko potrebna obnova pročelja (fasada), krovova, instalacija, stubišta i sl. što iziskuje velika materijalna sredstva i dodatne napore cijelog poduzeća, a posebno tehničke službe.

Osim navedenog, poslovna aktivnost pojačano je bila usmjerena i na pružanje ostalih usluga zgradama kao što su:

- upravljanje po posebnim ugovorima
- jednokratne usluge
- usluge nadzora na generalnim popravcima zgrada
- usluge kućnog majstora

Prihodi iz tog naslova ostvarili smo za nas značajnih 210.376,90 kn što je za 23,9% više nego za prethodnu godinu.

Za ove usluge cijesimo da mogu i dalje značajno rasti pa će i u slijedećem razdoblju biti pod našom posebnom pažnjom, posebno usluge servisa održavanja zgrada, po uzoru kako to već imaju ostali veći gradovi u Hrvatskoj. Aktivnosti oko službe održavanja započete su u drugoj polovini godine, a završene u ovoj godini.

Posebnu pažnju Castrum je usmjerio na Centar gradskih udruga Rojc.

U drugoj polovini godine učestvovali smo u radu radne grupe koja je pripremila određene promjene u održavanju i gospodarenju Centrom Rojc. Zbog toga već sada su primjetna poboljšanja, a tijekom slijedećeg razdoblja Centar će biti podignut na jednu višu razinu

standarda i funkcioniranja, ali i novih sadržaja, čime bi kao mjesto događanja raznih kulturnih i drugih sadržaja Rojc postao jedinstven ne samo u Istri nego i u Hrvatskoj.

U zadnjem kvartalu 2007. godine Castrum je posebnu brigu posvetio Dječjem centru (bivšem Pionirskom domu). Kao što je poznato sigurnost objekta u jednom trenutku bila je upitna, pa je Castrum kao organizator posla u suradnji sa Institutom građevinarstva Hrvatske i „Geos“ iz Rovinja izvršio statičko ispitivanje objekta i georadarsko snimanje tla. Nakon toga pristupili smo osvježanju, uređenju objekta (ličenje velike dvorane) uređenju prozora , elektroinstalacije i drugih obrtničkih radova. Time je zgrada pod određenim uvjetima (dana od stručnih službi) sigurna za korištenje.

Ljudski resursi

Castrum danas zapošljava kako djelatnike koji su radili u bivšem stambenom fondu, tako i mlade zaposlenike, s time da još uvijek nije popunjeno radno mjesto voditelja tehničke službe. Naime, plaće djelatnika Castruma zaostaju za plaćama djelatnika Grada i ostalih gradskih poduzeća iste kvalifikacije, pa je, između ostalog, zadatak Uprave da radi na povećanju plaća u skladu sa ostvarenim prihodima.

Društvo je u 2007. godini podijeljeno u tri službe:

- ured direktora
- računovodstveno - financijsku službu
- tehničku službu.

Kao što je već rečeno, u šestom mjesecu novi direktor je preuzeo dužnost, s tim što se dotadašnja v.d. direktorica se vratila na svoje staro radno mjesto šefa računovodstva. Primopredaja je napravljena na korektan način.

Računovodstveno financijska služba se sastoji od tri djelatnika koji uredno obavljaju svoj posao.

Tehnička služba je posebno opterećena upravo zbog struktura zgrada na upravljanju. Osim toga poseban problem je bilo bolovanje dvoje djelatnika tokom cijele godine i jednog djelatnika više mjeseci. Zamjenama smo pokušali nadoknaditi njihovo odsustvo.

Rezultat poslovanja

Ono što je osnovno, društvo je pozitivno završilo godinu sa 28.116,47 kn dobiti koja je veća u odnosu na prijašnju za 54,7%. Imali smo blagi porast prihoda uz blagi pad rashoda.

Imovina društva na dan 31.12.2007. godine iznosi 1.063.889,14 kn što je 30,52% više nego godinu prije.

Društvo je financijski učinkovito, likvidnost je neupitna i stvara temelje za razvoj društva u slijedećim godinama.

Prosječna dnevna sredstva na računu od listopada bila su 222-338 tisuća kuna, dok je u promatranom razdoblju prošle godine bila 150 - 208 tisuća.

Kratak osvrt na 2008.

Castrum je u 2008. godinu ušao ambiciozno. Plan je veći za 26%. Osnovana je služba održavanja, potpisano je niz novih ugovora sa zgradama, cca novih 10.000 m² je na upravljanju. Kao posebni ugovori potpisani sa Gradom su:

- održavanje i gospodarenje Centrom Rojc
- održavanje i gospodarenje Dječjim centrom (bivši Pionirski dom).

Aktivnosti oko svega gore navedenog kao i druge usluge koje donose nove prihode daju nam za pravo da vjerujemo da će naš plan za 2008. godinu biti uspješno realiziran.

Drago Glumac, direktor

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Glumac', is positioned below the name of the director.

Izvještaji o poslovanju

- *Izvještaj 1. Imovina*
- *Izvještaj 2. Kapital i obveze*
- *Izvještaj 3. Prihodi i rashodi*
- *Izvještaj 4. Dodatni podaci*
- *Izvještaj 5. Pokazatelji*

Komentari uz izvještaje o poslovanju

Izveštaj 1. Imovina

Ukupna imovina

Imovinu Društva većim dijelom čine pozicije kratkotrajne imovine i to novac, potraživanja i financijska imovina. U 2007. godini imovina bilježi porast od 250 tis. kn koji je u većoj mjeri nastao uslijed povećanja kratkotrajne imovine.

Dugotrajna imovina

Dugotrajnu imovinu Društva čine pozicije Alati, pogonski i uredski namještaj te Ostala nematerijalna imovina.

Ostalu nematerijalnu imovinu čini računalni software.

Poziciju Alati, pogonski i uredski namještaj čini, osim alata i namještaja, i osobni automobil.

Početak godine je ukupna (knjigovodstvena) vrijednost dugotrajne imovine iznosila 65.946,60 kn, tijekom godine je novo nabavljena imovina u vrijednosti od 77.966,34 kn, a otpis (amortizacija) za 2007. godinu je iznosila 36.069,41 kn, odnosno sadašnja vrijednost dugotrajne imovine na dan 31.12.2007. iznosi 107.843,53 kn.

Novonabavljena sredstva u 2007. godini su:

- | | |
|--|--------------|
| ▪ alarmni uređaj | 6.713,88 kn |
| ▪ antivirusni program - računalni software | 2.400,00 kn |
| ▪ osobni automobil Ford Fiesta | 68.852,46 kn |

Kratkotrajna imovina

Kratkotrajna imovina Društva u 2007. godini bilježi povećanje za 210 tis. kn nastalo uglavnom uslijed povećanja stanja novca te smanjenja pozicije Potraživanja za kredite (zajmove), depozite i kaucije.

Na poziciji Potraživanja za kredite (zajmove), depozite i kaucije evidentirana su potraživanja od zgrada i pozajmice – prolazna sredstva zgrada.

Naime, putem računa Castruma se kao upravitelja vrše određena plaćanja koja se odnose na zgrade, a koja se nakon toga refundiraju (npr. isplate naknada predstavnicima suvlasnika, pojedine rate za otplate kredita zgrada itd.).

Radi nedostatka sredstava na zgradama, pojedina plaćanja su bila s odgodom povrata - pozajmica, uz naplatu minimalne zakonske kamate od 4,5%. Kako je tijekom godine od većeg dijela zgrada izvršena naplata potraživanja, bilježe se i veća sredstva na računu Castruma. Tako npr. od listopada 2007. godine su prosječna dnevna sredstva na računu bila između 222 – 338 tisuća kuna, a u istom razdoblju prethodne godine su bila između 150 – 208 tisuća kuna.

Vremenska razgraničenja

Društvo nema pozicije vremenskih razgraničenja.

Izvještaj 2. Kapital i obveze

Kapital

Kapital Društva čini upisani kapital, zadržana dobit i dobit tekuće godine. U 2007. godini povećanje kapitala od 20 tis. kn rezultat je ostvarene dobiti.

Dugoročne obveze

Društvo nema dugoročnih obveza.

Kratkoročne obveze

Kratkoročne obveze Društva čine obveze prema dobavljačima, zaposlenicima, obveze prema državi i ostale kratkoročne obveze. U promatranom razdoblju kratkoročne obveze povećane su za 230 tis. kn što je rezultat povećanja obveza prema dobavljačima (70 tis. kn), obveza za plaće (60 tis. kn) i ostalih kratkoročnih obveza (100 tis. kn).

Ostale kratkoročne obveze sastoje se od obveza za prijenos sredstava uplaćene pričuve na zgrade (63.344,14 kn), obveza po osnovi nabavke automobila (82.000,00 kn), jubilarne nagrade i otpremnina (23.050,97 kn), obveze prema nadzornom odboru itd.

Od ukupnih obveza prema dobavljačima koje iznose 156.711,52 kn, najveći dio neplaćenih obveza odnosi se slijedeće dobavljače:

- Grad Pula 85.613,45 kn (u postupku je rješavanje sporne situacije)
- Grota d.o.o. 31.546,76 kn (plaćeno u siječnju 2008.)
- T Mobile 6.224,06 kn
- Studio devet tri d.o.o. 5.580,08 kn
- PMB d.o.o. 4.864,47 kn
- HT T Com 4.783,04 kn
- Croatia osiguranje 4.735,12 kn
- svi ostali 13.364,54 kn

Sve obveze se u osnovi odnose na račune za mjesec prosinac 2007., s dospijećem plaćanja u siječnju 2008. godine.

Vremenska razgraničenja

Društvo nema vremenskih razgraničenja.

Izveštaj 3. Prihodi i rashodi

Prihodi

Prihodi Društva u 2007. godini nisu se značajnije mijenjali. U promatranom razdoblju došlo je do povećanja prihoda od pružanja usluga za 40 tis. kn uz približno isto smanjenje Ostalih poslovnih prihoda (smanjenje prihoda od ukidanja dugoročnih rezerviranja i povećanje ostalih poslovnih prihoda).

Osnovni redovni приход Društva čini mjesečna naknada upravitelju (1.006.783,41 kn ili 61,1%), zatim sredstva za troškove radnika Rojca (203.575,60 kn ili 12,3%), dok su prihodi od ostalih usluga povremenog karaktera (438.223,86 kn ili 26,6%) budući da ovise o potrebama i materijalnim mogućnostima zgrada.

Rashodi

Rashodi Društva u 2007. godini zabilježili su blagi pad od 5 tis. kn. Navedeno smanjenje rezultat je smanjenja poslovnih rashoda za 8 tis. kn i povećanja izvanrednih rashoda za 3 tis. kn, dok su financijski rashodi ostali nepromijenjeni.

U poslovnim rashodima smanjenje bilježe sve pozicije izuzev troškova usluga koji su porasli za 60 tis. kn prvenstveno kao posljedica povećanja pozicije Troškovi ostalih usluga. Troškovi zaposlenih zabilježili su smanjenje koje je manje od smanjenja broja zaposlenih na što ukazuje povećanje troškova osoblja po zaposlenom. Navedeno neproporcionalno smanjenje nastalo je kao rezultat povećanja pozicije Troškovi darova, nagrada i potpora radnicima te pripadajućih troškova doprinosa, poreza i prireza.

Veći porast, odnosno smanjenje se bilježi se kod slijedećih grupa troškova:

1. Trošak sitnog inventara, manji je za 6.735,53 kn i iznosi 9.158,39 kn
2. Troškovi usluga održavanja, veći su za 7.172,80 kn i iznose 28.330,80 kn, a povećanje je u dijelu koji se odnosi na održavanje softvera, te nove usluge u vezi čuvanja-nadzora poslovnog prostora (5.717,38 kn).
3. Troškovi ostalih usluga, veći su za 60.993,97 kn i iznose 96.272,21 kn, a najvećim dijelom se odnose na vanjsku uslugu nadzora i druge usluge ugrađene u ostale usluge zgradama, odnosno u direktnoj su vezi s ostvarenjem prihoda.
4. Trošak reprezentacije, veći je za 11.731,76 kn i iznosi 16.558,22 kn, a najvećim dijelom se odnosi na prigodne novogodišnje poklone poslovnim partnerima (rokovnici, kalendari itd.)
5. Ostali troškovi poslovanja, veći su za 8.565,86 kn, iznose 133.373,86 kn, a najveće pojedinačno učešće ima stalni trošak Nadzornog odbora koji iznosi 54.649,83 kn i sporni povrat za uređenje poslovnog prostora koji iznosi 46.410,00 kn, sveukupno 101.059,93.
6. Troškovi osoblja manji su za 61.315,66 kn, obuhvaćaju trošak bruto plaće, doprinose na plaće, naknade i prigodne isplate i otpremninu, a iznose 1.098.344,50 kn. Smanjenje je u vezi smanjenja broja radnika (odstupanja kod radnika Rojca), a ne radi smanjenja samih plaća i naknada.

Rezultat poslovanja

Dobit u 2007. godini povećana je za 10 tis. kn kao rezultat povećanja prihoda i smanjenja rashoda. Pozitivan trend ogleda se u činjenici što su prihodi od pružanja usluga porasli za 3% te je istovremeno došlo do smanjenja poslovnih rashoda. Rezultat jest povećana ekonomičnost poslovanja što upućuje na činjenicu da su prihodi iz osnovnih djelatnosti Društva dostatni za pokriće pripadajućih rashoda.

Izvještaj 4. Dodatni podaci

Broj zaposlenih

Broj zaposlenih smanjen je sa 14 na 12. Navedeno je bitno utjecalo na povećanje pokazatelja po zaposlenom, odnosno na prihode i rashode po zaposlenom. Unatoč smanjenju broja zaposlenih, troškovi osoblja nisu proporcionalno pratili navedeno smanjenje što je vidljivo iz troškova osoblja po zaposlenom koji su porasli za 10%.

Vežano za sadržaj poslovanja, odnosno poseban status Društva u vezi upravljanja s objektom Rojc, Društvo je odvojeno vodilo kako evidenciju zaposlenika Rojca, tako i prihode i rashode Rojca od ostalog dijela poslovanja. S tim u vezi je i kretanje zaposlenih bilo od različitog utjecaja na ukupan broj zaposlenih:

- početkom godine je za poslove Rojca bilo zaposleno 5 radnika, otišla su 2 radnika, tako da je od ožujka mjeseca na ovim poslovima bilo zaposleno 3 radnika (prosjeak 3,3 radnika). Od ukupno 6.544 mogućih sati rada se 560 sati (8,6%) odnosi na bolovanja.
- na ostalim poslovima je početkom godine bilo zaposleno 9 radnika, u mjesecu lipnju je zaposlen novi direktor, a od ožujka do listopada je radi bolovanja kao zamjena bio zaposlen 1 radnik tehničar (prosjeak 10,1 zaposleni). Od ukupno 20.692 mogućih sati rada se 5.168 sati (24,9%) odnosi na bolovanja (1 radnik je na stalnom bolovanju)

Naglo povećanje bolovanja nastupilo je u zadnje 2-3 godine, dok od 1998. godine bolovanja gotovo uopće nije bilo.

Pregled neto plaća po radnim mjestima dano je u Izvještaju o zaposlenicima i plaćama.

Investicije i izvori financiranja

Poduzete investicije od 77.966,34 kn financirane su većim dijelom iz tuđih izvora.

U odnosu na planirane investicije, izvršena je nabavka automobila, zatim antivirusni program za server 2.400,00 kn, dok je nabavka računalne opreme i uređenje arhive i radnog prostora kućnog majstora iz tehničkih razloga preneseno u narednu godinu (ukupno neostvareno 22.600 kn). Međutim, neplanirano je nabavljen alarmni uređaj (6.713,88 kn) i to nakon tri uzastopne provalne krađe.

Podaci vezani uz djelatnost i fizički podaci o poslovanju

U 2007. godini uočljivo je povećanje površine zgrada na upravljanju pri čemu je povećana površina pod redovnom (ugovornom) upravom, dok je smanjena površina zgrada pod prinudnom upravom.

Prihodi od redovne mjesečne naknade za upravljanje zgradama u neznatnom su padu (5 tis. kn), dok je zabilježen značajniji porast prihoda od ostalih oblika usluga (76 tis. kn).

Ostale usluge su povećane radi aktivnosti službe kućnog majstora, te novih poslova - usluga u vezi uređenja i održavanja pojedinih objekata (jednokratni poslovi po narudžbi).

Izvještaj 5. Pokazatelji

Ocjena poslovanja

Pokazatelji ekonomičnosti i profitabilnosti ukazuju na činjenicu da je Društvo financijski učinkovito te da je u stanju ostvarenim prihodima pokriti rashode.

Opadajući pokazatelji likvidnosti te rastući pokazatelj zaduženosti posljedica su povećanja kratkoročnih obveza. Vrijednosti navedenih pokazatelja još uvijek se nalaze u zadovoljavajućim okvirima te se, uzevši u obzir pokazatelje ekonomičnosti i profitabilnosti, poslovanje Društva može ocijeniti stabilnim.

Izvještaj o zaposlenicima i plaćama

Opis radnog mjesta	Predviđena kvalifikacija	Broj izvršitelja	Prosječna mjesečna neto plaća	
			2006.	2007.
Portir - recepcioner	SSS, KV	1	2.640,05	2.876,81
Administrativni referent - sekretar	SSS	1	2.893,69	2.980,62
Računski referent	SSS	1	2.893,69	2.980,62
Referent za dokum. i obračune	SSS	1	bolovanje	
Kućni majstor	VKV, KV	1	2.794,38	3.032,52
Domar-kotlovnica	SSS, KV	1	2.791,03	3.032,52
Ref.za teh.pripr. i nadzor	SSS	3	2.990,31	3.099,25
Portir-Voditelj jed.upr.i održ	SSS, KV	1	3.394,93	3.788,80
Glavni knjigovođa (2006 sa dodatkom za zamjenu)	VŠS	1	4.370,58	3.959,34
Voditelj služb.rač.financ.plan.	VSS, VŠS	1	8.604,38 (v.d. direktor)	5.345,51
Direktor	VSS, VŠS	1	/	8.677,48

Izvještaj Nadzornog odbora