

„Stambeno gospodarstvo Makarska“ d.o.o.

Društvo s ograničenom odgovornošću za organizaciju upravljanja i održavanja stambenih zgrada,
pružanje usluga tekućeg i investicijskog održavanja.

- Trg Tina Ujevića 1 Makarska
- +385 (0)21 615 565
- info@stambeno-gospodarstvo-makarska.hr
- https://stambeno-gospodarstvo-makarska.hr

PLAN POSLOVANJA DRUŠTVA ZA 2021. godinu

Makarska, prosinac 2020.

UVODNI DIO

Trgovačko društvo „Stambeno gospodarstvo Makarska“ d.o.o. rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, upisano je u Sudski registar pod nazivom Stambeno gospodarstvo Makarska - društvo s ograničenom odgovornošću za organizaciju upravljanja i održavanja stambenih zgrada, pružanje usluga tekućeg i investicijskog održavanja.

Upisani temeljni kapital Društva iznosi 20.000,00 kn temeljnog uloga grada Makarska, koji je jedini član i osnivač Društva.

Nadležni sud: Trgovački sud u Splitu

MBS: 060141624

OIB: 94694317498

EUID: HRSR.060141624

Status: Bez postupka

Tvrtka: STAMBENO GOSPODARSTVO MAKARSKA društvo s ograničenom odgovornošću za organizaciju upravljanja i održavanja stambenih zgrada, pružanje usluga tekućeg i investicijskog održavanja

STAMBENO GOSPODARSTVO MAKARSKA d.o.o.

Sjedište/adresa: Makarska (Grad Makarska)

Trg Tina Ujevića 1

Adresa elektroničke pošte: info@stambeno-gospodarstvo-makarska.hr

Temeljni kapital: 20.000,00 kuna

Pravni oblik: društvo s ograničenom odgovornošću

Pretežita djelatnost: 68.32 Upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora

Predmet poslovanja:

- 70 Poslovanje nekretninama
- * Građenje
- * Izrada nacrti (projektiranje) objekata
- * Nadzor nad gradnjom
- * Izrada nacrti za strojeve i industrijska postrojenja
- * Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti
- * Izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata za sanitarnu kontrolu i kontrolu onečišćavanja i projekata akustičnosti
- * Procjena nekretnina

- * Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i Sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * Djelatnost čišćenja svih vrsta objekata

Osnivači/članovi društva: GRAD MAKARSKA, OIB: 53515145212

Nadzorni odbor:

Milan Ravlić, OIB: 14009781659

Kipara Meštovića 24 A, Makarska

- predsjednik nadzornog odbora

Neven Vranješ, OIB: 74055273970

Fra Pavla Jakića 5, Makarska

- član nadzornog odbora

Krešimir Herceg, OIB: 68917416311

Splitska 57A, Makarska

- član nadzornog odbora

Osobe ovlaštene za zastupanje – Uprava društva

Ivan Kotarac, OIB: 09240187667

Makarska, Imotska 3

- član uprave

- direktor, zastupa Društvo pojedinačno i samostalno, od 16. siječnja 2019.g.

OSNOVE POSLOVANJA

Stambeno gospodarstvo Makarska d.o.o. bavi se djelatnošću upravljanja i održavanja višestambenih zgrada. Temeljem članka 85. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima suvlasnici su dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkoga upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu. Temeljni dokumenti na kojima se temelje odnosi iz područja upravljanja su međuvlasnički ugovor (ugovor o uzajamnim odnosima suvlasnika) i ugovor o upravljanju (ugovor između suvlasnika i odabranog upravitelja zgrade) . Na temelju članka 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96) i članka 20. i 90. Statuta Grada Makarske, Gradsko vijeće Makarske na 27. sjednici održanoj 5. travnja 2004. godine donijelo je odluku za Stambeno gospodarstvo Makarska d.o.o. o prinudnoj upravi nad stambenim zgradama na području Grada Makarske i to za sve zgrade za koje nije sklopljen međuvlasnički ugovor. Odluka je stupila na snagu 13.travnja 2004. g. (Klasa: 021 -01 104-OU350)

Temeljna načela poslovanja Društva su:

- izvršavanje radnih zadataka poštujući odredbe predviđene Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- organizirano 24-satno dežurstvo za hitne intervencije ,
- rentabilnost,
- materijalna sigurnost,
- iskorištenost svih ljudskih i materijalnih kapaciteta.

Prema izjavi o osnivanju Trgovačkog društva za organizaciju upravljanja i održavanja stambenih zgrada, Društvo obavlja osnovnu djelatnost upravljanja nekretninama, pa prihode iz osnovne djelatnosti Društva čini naknada upravitelju. Prihodi od osnovne djelatnosti (naknada za upraviteljsku djelatnost) su ukupni prihodi za tekuću godinu. Povećanje prihoda S.G.M.d.o.o. moglo bi se ostvariti kroz naplatu naknade za posredovanje koja može biti izražena u postotku, a posredovanje bi značilo olakšavanje i brzinu pružanja usluga za kvalitetnije poslovanje izvođača , suvlasnika višestambenih zgrada i samog S.G.M. d.o.o..

Program rada i poslovanja Društva za 2021.god. temelji se na :

- rezultatima poslovanja tekuće godine, te raspoloživim faktorima rada i poslovanja (kadrovi i sredstva rada),
- pravnim i zakonskim rješenjima kojima je djelatnost upravljanja i održavanja direktno izložena,
- sudskim sporovima koje Društvo vodi s pravnim i fizičkim osobama,
- godišnjim planovima i programima upravljanja i održavanja zgrada.

Rezultati poslovanja tekuće godine predstavljaju polaznu osnovu svih planiranih i ostvarenih zadataka u 2020.godini, a određeni su:

- stabilnošću financijskih rezultata poslovanja,
- likvidnošću i naplatom potraživanja,
- podizanjem razine konkurentnosti,
- ulaganjem u informatizaciju i digitalizaciju s ciljem podizanja razine kvalitete komunikacije s neposrednim klijentima,
- kontinuiranim poboljšanjem u procesima upravljanja dokumentacijom,
- stalnom edukacijom zaposlenika usklađenom s zahtjevima tržišta, a u cilju zadržavanja konkurentnosti samog društva,
- pregled financijskih sredstava zgrada na web stranici Društva

Poslovna politika Društva u budućem periodu usmjerena je na podizanje razine kvalitete usluga, a što znači kvalitetnije upravljanje postojećim brojem zgrada pod upravom uz mogućnost povećavanja istog.

Društvo također ostvaruje suradnju s OTP bankom d.d. u cilju kreditiranja zgrada koje nemaju dovoljno sredstava u fondu pričuve. OTP banka d.d. nudi vrlo povoljnu kamatnu stopu, koju smo mi kao Društvo isposlovali, u cilju olakšavanja realizacije spomenutog.

III

IZVJEŠĆE O POSTUPCIMA POVEZIVANJA ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

U izvršavanju svoje zakonske obveze iz članka 379. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Stambeno gospodarstvo Makarska d.o.o. će u 2021. godini nastaviti sa pokretanjem i vođenjem postupaka uknjižbe stambenih zgrada koje su izgrađene prije 01. siječnja 1997. godine, odnosno postupaka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

Vlasnici posebnih uporabnih cjelina tek njihovom uknjižbom stječu mogućnost realizirati svoje pravo vlasništva u njegovu punom opsegu, a što im je više desetaka godina bilo onemogućeno.

Navedeno konkretno znači da će isti, prije svega, moći ishodovati vlasnički list u kojem će biti navedeni kao vlasnici njihove posebne uporabne cjeline. Čist i uredan vlasnički list preduvjet je ostvarivanja čitavog niza prava u mnogobrojnim postupcima, kako upravnim i sudskim, tako i u postupcima u privatnopravnom prometu.

Slijedom navedenog, konačno uređenje zemljišnoknjižnog stanja stambenih zgrada kojima upravlja Stambeno gospodarstvo Makarska d.o.o. uzet je u obzir kao prioritetan i usmjeren na dobro svakog pojedinog vlasnika stana, ili druge posebne uporabne cjeline u stambenoj zgradi, kao i šire društvene zajednice.

IZVJEŠĆE O RADOVIMA NA ZGRADAMA

Dakle, u 2021. godini izvršit će se niz značajnih radova i sanacijskih zahvata na brojnim stambenim zgradama, kao što su uređenje i sanacija fasada, balkona, terasa i krovova te bojanja i uređenja stubišta, uz ugradnju novih elektro i parlafonskih instalacija.

Veći sanacijski radovi koji premašuju raspoloživa sredstva na računima stambenih zgrada financirat će se putem kreditnih linija poslovne banke. Krediti su izuzetno važan generator poticanja suvlasnika da se odluče na pokretanje potrebnih radova.

LJUDSKI RESURSI

	BROJ DJELATNIKA U 2020.G.	PLANIRAN BROJ DJELATNIKA U 2021.g.
VSS	3	2
VŠS	1	2
SSS	2	2
UKUPNO	6	6

MISIJA I VIZIJA „Stambenog gospodarstva Makarska“ d.o.o.

- Misija

Misija „Stambenog gospodarstva Makarska“ d.o.o, Makarska je poboljšanje kvalitete življenja, ali i povećanje vrijednosti nekretnina u kojima žive korisnici naših usluga.

- Vizija

Vizija „Stambenog gospodarstva Makarska“ d.o.o kao društva za upravljanje i održavanje stambenih zgrada na području Makarske rivijere je nastojanje postići što veću dobrobit i uzajamno zadovoljstvo kako djelatnika naše tvrtke tako i naših krajnjih korisnika.

Uz što kvalitetniju uslugu koja se temelji na učinkovitom ljudskom resursu, tehnološkoj opremljenosti, komunikaciji i našoj dostupnosti teži se što većem zadovoljstvu naših korisnika.

SMJERNICE POSLOVANJA U 2021.G.

Pored redovnog održavanja i upravljanja zgradama koje su pod našom upravom nužno je i dalje nastaviti s našim aktivnostima koje su u svezi preuzimanja novih objekata, ali i dalje aktivno nastaviti zajedno sa suvlasnicima postupak uknjižbe i upisa zgrada u Zemljišne knjige.

DIREKTOR

Makarska, 31.12.2020.g.