



Plan poslovanja GSKG d.o.o. za 2024. godinu



■ **GRADSKO STAMBENO
KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.**
Savska cesta 1, 10 000 Zagreb
tel: +385 1 456 58 11
mail: gskg@gskg.hr

■ Osnivači: Zagrebački Holding d.o.o.
Bila grad Vukovara 41, 10 000 Zagreb
Temeljni kapital: 2.000.000,00 kn
Trgovački sud u Zagrebu
Brišni broj: 151426429-2

■ OIB: 03744272526
MB: 4123433
Porezni br. HR03744272526
■ Zagrebačka Banka d.d. Zagreb
Savska cesta 60
IBAN: HR9023600001102384233



Sadržaj:

1.	POLAZIŠTA ZA IZRADU PLANA POSLOVANJA ZA 2024. GODINU	3
2.	OPIS PLANIRANIH CILJEVA POSLOVNE POLITIKE ZA 2024.....	5
2.1.	Strateške odrednice i ciljevi poslovne politike za 2024. godinu	5
2.2.	Prijedlog mjera za realizaciju poslovnih ciljeva u 2024. godini.....	7
3.	PLAN ZAPOSLENOSTI, FIZIČKOG OPSEGA, TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA SREDSTAVA RADA I KVALITETE USLUGA ZA 2024. GODINU	10
3.1.	Plan broja radnika	10
3.2.	Plan fizičkog opsega usluga Društva.....	13
3.3.	Plan troškova usluga tekućeg održavanja sredstava rada	14
3.4.	Plan investicijskog održavanja sredstava rada	14
3.5.	Stanje kvalitete usluga.....	14
4.	PLAN RAČUNA DOBITI I GUBITKA DRUŠTVA GSKG D.O.O. ZA 2024. GODINU	16
5.	PLAN IZVJEŠTAJA O FINANCIJSKOM POLOŽAJU DRUŠTVA GSKG D.O.O. NA DAN 31.12.2024. GODINE	18
6.	PLAN INVESTICIJA.....	19
6.1.	Pretpostavke za izradu Plana investicija	19
6.2.	Plan investicija društva GSKG d.o.o. s izvorima financiranja	19
6.3.	Struktura investicija prema kategorijama.....	20
6.4.	Izvori financiranja planiranih investicija	20
7.	PLAN NOVČANOG TIJEKA DRUŠTVA GSKG D.O.O. ZA 2024. GODINU	21
8.	PLAN KLJUČNIH POKAZATELJA USPJEHA – EKONOMSKI, SOCIJALNI I EKOLOŠKI ASPEKT	22
9.	ZAKLJUČNE OCJENE	23

1. Polazišta za izradu plana poslovanja za 2024. godinu

Uz nekoliko organizacijskih izmjena, do 8. studenog 2013. godine Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo bilo je podružnica u sastavu Zagrebačkog holdinga. Od tada pa nadalje sve do 1.10.2021. nastavlja s radom u obliku novoosnovanog ovisnog društva s ograničenom odgovornošću, pod nazivom Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. (u daljnjem tekstu Društvo) sa sjedištem u Zagrebu, Savska cesta 1, pod matičnim brojem subjekta 080879503, OIB 03744272526. Temeljni kapital je 265.446 eura (2.000.000 kn).

Tvrtka Zagrebačka stanogradnja d.o.o. za građevinarstvo i usluge osnovana je 8. studenoga 2013. godine od dijela imovine podružnice Stanogradnja u vidu zemljišta u Podbrežju i svih ulaganja u projekt Podbrežje do trenutka osnivanja. Prilikom osnivanja Zagrebačke stanogradnje d.o.o. društvo je evidentiralo upisani kapital u visini od 6.768.863 eura (51.000.000 kn).

30. rujna 2021. godine GSKG d.o.o. i Zagrebačka stanogradnja d.o.o. sklopili su ugovor o pripajanju društva kojim se Zagrebačka stanogradnja d.o.o. pripaja društvu GSKG d.o.o. unoseći cjelokupnu svoju imovinu, prava i obveze.

Sve pravne radnje i poslovi pripojenog društva poduzete od dana 1. listopada 2021. smatraju se kao poduzete u korist i za račun Društva preuzimatelja GSKG-a.

Društvo ostvaruje financijska sredstva naplatom slijedećih obavljenih usluga na tržištu :

- upravljanje i održavanje stambenih i poslovnih prostora, a prema sklopljenim Ugovorima o upravljanju sa suvlasnicima
- od zgrada pod prinudnom upravom (naknada je određena Odlukom Grada Zagreba)
- od Grada Zagreba za vođenje poslova naplate zakupnine, najamnine, komunalne naknade, spomeničke rente
- od Grada Zagreba za poslove obračuna i naplate naknade za Hrvatske Vode
- od Grada Zagreba za održavanje komunalne infrastrukture
- od usluga etažiranja zgrada, nadzora i druge usluge za stambene zgrade
- od usluga povezanim društvima iz područja rada Društva
- od Ugovora o najmu stanova s Gradom Zagrebom za stambeno zbrinjavanje u naselju Podbrežje.

Sredstva za održavanje komunalne infrastrukture ostvaruju se iz sredstava Grada Zagreba, a na temelju programa i ugovora sa Gradom Zagrebom.

Ostali prihodi temelje se također na ugovorima za obavljanje određenih poslova.

Poslovi društva obavljaju se u Uredu direktora Društva, Info-centru i organizacijskim cjelinama (sektorima, službama i odjelima). U sastavu Društva formirani su:

- Sektor tehničkih poslova kojeg čine Odjel graditeljstva, Odjel komunalnih usluga, Odjel elektro-strojarstva, Dispečersko informativni centar te 12 poslovnica tehničke službe teritorijalno raspoređenih prema poslovnim područjima Društva
- Služba financija zgrada u okviru kojeg posluje Odjel financija i računovodstva i Odjel knjigovodstva zgrada
- Služba naplate naknada koju čine Odjel matičnih podataka i Odjel poslova naknada
- Služba ugovaranja i pravne podrške u upravljanju zgrada u okviru kojeg posluje Odjel pravne podrške, Odjel informatičkih poslova, Odjel za etažiranje i zemljišnoknjižne postupke i Odjel ugovaranja.

Postavke za izradu Plana poslovanja za 2024. godinu

Prema ranije utvrđenoj metodologiji izrade poslovnih planova, u skladu sa smjernicama za izradu Plana poslovanja za 2024. godinu izdanih od Grada Zagreba (Gradskog ureda za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje) od 06. listopada 2023. godine te gradskih vijećnika kao i smjernica organa Društva, društvo GSKG d.o.o. je na temelju nerevidirane procjene ostvarenja za 2023. godinu izradilo plan prihoda i rashoda za 2024. godinu.

Rezultati su prikazani u sljedećoj tablici:

*u tisućama
eura*

Opis	Nerevidirana procjena ostvarenja 2023.	Plan 2024.	Indeks
1	2	3	4=3/2
POSLOVNI PRIHODI	16.287	17.804	109,3
POSLOVNI RASHODI	15.148	15.980	105,5
NETO FINANCIJSKI REZULTAT	300	475	158,3
VII. DOBIT/GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	1.439	2.299	159,8
EBIT	1.139	1.823	160,1
EBITDA	1.198	1.883	157,2

Plan poslovanja za 2024. godinu izrađen je na temelju sljedećih pretpostavki:

- zadržati vodeću ulogu na tržištu upravljanja zgradama i podizanje razine kvalitete usluga, kao i pružanje ostalih usluga od interesa za korisnike.
- unaprijediti postojeću organizaciju rada u cilju povećanja efikasnosti na zadovoljstvo korisnika.
- usmjeriti segmentaciju i obradu tržišta prije svega na zadržavanje postojećih stambenih i poslovnih prostora, ugovaranje objekata s većim brojem stambeno-poslovnih jedinica, kao i ugovaranje objekata javne infrastrukture u vlasništvu Grada Zagreba.
- zadržati postojeći tržišni udio višestambenih zgrada u gradu Zagrebu.
- educiranje korisnika o sadržaju i značaju upravljanja zgradama s osnovnim ciljem postizanja što boljeg poslovnog uspjeha tvrtke.
- nastaviti Program energetske obnove višestambenih zgrada.
- obavljati poslove na sanaciji zgrada oštećenih zgrada u potresima 22.3.2020. i 29.12.2020. godine.

2. Opis planiranih ciljeva poslovne politike za 2024.

2.1. Strateške odrednice i ciljevi poslovne politike za 2024. godinu

Tijekom 2023.g. nastavio se interes za ugovaranjem novih stambenih zgrada te posebno starijih zgrada u gradskom središtu gdje postoji posebno veliki interes za Program obnove od potresa uz sufinanciranje RH. S obzirom na slobodno tržište i aktivnu konkurenciju, zabilježeni su i odlasci zgrada s upravljanja te je unatoč novougovorenim zgradama, iznos kvadrature na upravljanju zabilježio manje smanjenje.

Broj zahtjeva za ugovaranjem novih stambenih zgrada kretao se u približnom broju kao i u prošloj godini, te je pretpostaviti da će se takav trend nastaviti i u 2024. godini. Angažmanom područnih službi Društva i Odjela ugovaranja suvlasnici su bili informirani o prednostima koje zgrade dobivaju pri sklapanju ugovora o upravljanju.

U dijelu poslovanja s Gradom Zagrebom vezanim uz održavanje komunalne infrastrukture, Društvo je Programom rada za 2024. godinu preuzelo dodatne objekte i opremu na održavanje, što će temeljem novog Ugovora s Gradom generirati i veći prihod Društva. U dijelu obavljanja poslova naplate naknada za Grad Zagreb, obavljanje stručnih poslova naplate komunalne i vodne naknade, spomeničke rente te naknade za uređenje voda (Hrvatske vode), u 2024. se godini također očekuje veći prihod u iznosu od 827 tisuća eura temeljem prijedloga za povećanjem cijene usluga Društva za navedene poslove.

Društvo GSKG racionaliziralo je svoje poslovanje najvećim dijelom kroz Program zbrinjavanja viška radnika koji je završio u prvom kvartalu 2023. godine, kroz poslovno uvjetovane otkaze s ponuđenim otpremninama, te s prestankom zapošljavanja agencijskih radnika i zapošljavanjem istih radnika u radni odnos kod Društva.

Od stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96), GSKG zauzima poziciju najvećeg upravitelja zgradama u gradu Zagrebu, a i u Hrvatskoj.

Osnovni cilj poslovne politike GSKG-a je zadržavanje ovakve pozicije s planom održavanja postojećeg fonda na upravljanju i podizanju razine kvalitete usluga, kao i pružanje ostalih usluga od interesa za svoje korisnike. Za 2024. godinu predviđa se daljnji interes za upravljanje, prvenstveno starijih zgrada (izgrađenih prije 2000. g.) , zbog činjenice da investitori novoizgrađenih stambenih zgrada uglavnom imaju samostalno upravljanje ili već postojeću suradnju s nekim od Upravitelja na tržištu.

Društvo GSKG je na tržištu prepoznatljivo kao velik, organiziran i stabilan sustav kojem korisnici vjeruju. Upravo takav dojam korisnika Društvu osigurava vodeću poziciju na tržištu upravljanja zgradama, to će i dalje biti isticano u marketinškim aktivnostima. Društvo će u narednom periodu raditi na efikasnijoj organizaciji putem novih digitalnih rješenja u poslovanju sve u cilju bolje kontrole odrađenog posla i daljnjih smanjenja troškova poslovanja.

Sukladno navedenom ciljevi marketinga u 2024. g. su sljedeći:

- unaprijediti postojeću organizaciju rada kako bi se povećalo zadovoljstvo korisnika
- unaprijediti rad na ugovaranju upravljanja zgradama
- usmjeriti segmentaciju i obradu tržišta prije svega na ugovaranju objekata s većim brojem stambeno-poslovnih jedinica
- zadržati postojeći tržišni udio višestambenih zgrada u gradu Zagrebu
- zadržati vodeću ulogu na tržištu upravljanja zgradama.
- novom ugovaranju objekata javne infrastrukture

Navedene ciljeve u području marketinga Društvo će ostvariti:

- medijskom prezentacijom djelatnosti GSKG-a, s posebnim naglaskom na pouzdanost i kvalitetu
- frekventnijom komunikacijom s korisnicima usluga neposrednim kontaktima u područnim službama i informativnom centru

- efikasnom i potpunom informiranošću predstavnika suvlasnika i suvlasnika, posebno o uslugama koje Društvo pruža, važnosti kvalitetne izrade godišnjih programa upravljanja zgradama, potrebi investicijskog ulaganja u održavanje zgrada, kao i stanju naplate pričuve te dužnicima
- prezentacijom novih proizvoda i tehnologija koje je moguće primijeniti u održavanju zgrada
- educiranjem predstavnika suvlasnika i suvlasnika o obavezama u upravljanju zgradama.
- intenzivnom suradnjom s gradskim uredima

Strateški cilj marketinga je ostvariti stupanj zadovoljstva korisnika usluga upravljanja zgradama, mjereno sljedećim pokazateljima:

1. broj reklamacija nakon izvršenih radova manji od 5% u odnosu na ukupno izvedene radove
2. stupnjem zadržavanja zgrada na upravljanju tijekom 2024. g. (manje od 0,5% prostora koji odlaze na upravljanje drugom upravitelju)
3. ponuditi najbolji odnos cijena i vrijednosti usluge.

Kako je osnovna funkcija marketinga poslovni proces kojim se obavljaju sve aktivnosti nužne za sagledavanje potreba i zahtjeva tržišta, ključna je međusobna suradnja Tehničkog sektora koji djelomično pokriva operativni marketing i logistiku – jer obrađuje fizičke aktivnosti u pružanju usluga od upravitelja do potrošača, Službe pravne podrške i Odnosa s javnošću. Komunikacija i međusobna povezanost ovih službi neizostavna je u ukupnom komunikacijskom procesu za kvalitetno funkcioniranje na tržištu.

Odnosi s javnošću zaduženi su prije svega za:

- promidžbu novih programa tvrtke putem medija
- izradu sadržaja novih promidžbenih materijala
- internu i eksternu komunikaciju
- izgradnju pristupa medijskoj promociji tvrtke
- educiranje korisnika o sadržaju i značaju upravljanja zgradama s osnovnim ciljem postizanja što boljeg poslovnog uspjeha tvrtke.

Društvo ulaže velike napore kako bi u suradnji sa Sektorom za ICT podršku ZGH-a razmotrilo mogućnost uvođenja digitalizacije poslovnih procesa budući da su tijekom cijele 2023. godine zabilježena sve češća kašnjenja u redovnoj dinamici poslovanja, najvećim dijelom zbog zastarjele IT podrške. Zbog navedenog Društvu su izvanredno od Uprave ZGH odobreni dodatni zaposlenici u Službi naplate naknada kako bi se izbjegla kašnjenja u knjiženjima komunalnih naknada. Zbog navedenog pokrenuta je analiza za unapređenje poslovnih procesa u Službi naplate naknada od tvrtke ZIH – Zavod za informatičku djelatnost d.o.o. kojoj je cilj nakon obavljene detaljne snimke svih poslovnih procesa u Službi naplate naknada, donijeti zaključnu ocjenu i mjere za unapređenje, koje bi se potom implementiralo u poslovanje.

U Sektoru tehničkih poslova Društva iskazana je potreba za izradom aplikacije za rad i praćenje poslova tehničkih referenata u poslovima upravljanja zgradama. U suradnji sa IT odjelom ZGH izrađen je koncept, održana prezentacija ponuditelja o mogućnostima primjene takve aplikacije u radnim procesima Društva. U istom Sektoru uspostavljen je sustav praćenja rada svih referenata područnih službi i Odjela elektrostrojarstva kroz mjesečno izvješćavanje o radu i praćenjem ugovaranja radova čija vrijednost prelazi 3.981,68 EUR bez PDV-a (vrijednost veća od vrijednosti narudžbenice), revidirana i izmijenjena Radna uputa za Odjel hitnih intervencija, uspostavljen sustav i definirani parametri praćenja prijave i realizacije sanacija šteta pri izvanrednim događajima (primjer olujno nevrijeme 19.7.2023.), uveden je sustav ocjenjivanja i ispitni materijali pri razgovorima sa kandidatima za posao kao temelj ocjene komisije za prijedlog odabira (ispitni materijal se sastoji od osnovnih pojmova vezanih za građevinsku struku i elektrostrojarsku struku).

Poslovni cilj Odjela komunalnih usluga je realizacija godišnjeg Programa, a sukladno sklopljenom Ugovoru o realizaciji u zadanim financijskim gabaritima. Do određenih odstupanja u 2023. godini je došlo zbog prisutnih poremećaja na tržištu, odnosno tendencije porasta cijena energenata, robe, usluga i radova. Za sve predmete provode se postupci javne nabave, a kroz doradu postojeće dokumentacije za nadmetanje, nastoje se optimizirati svi poslovni procesi. U provedbi održavanja i popravaka građevina i uređaja javne namjene koje je na upravljanje Društvu povjerio Grad Zagreb,

također se nastoji izvršiti sve dobivene posebne naloge za hitne intervencije, a kod redovitog održavanja osigurati da su svi objekti u ispravnom i funkcionalnom stanju.

Društvo je i tijekom 2023. godine intenzivno nastavilo sudjelovati u radnoj skupini vezanoj uz Program Grada Zagreba, Zagrebačkog holdinga i Čistoće za izradu boksova za zbrinjavanje komunalnog otpada vezanih uz projekt novog gospodarenja otpadom te u istoimenom projektu sudjeluje na mjestu posrednika/koordinatora između suvlasnika višestambenih zgrada i izvođača koji rade na izradi boksova za odlaganje otpada, s obzirom da se odlukom Grada izrada boksova financira iz zajedničke pričuve sredstava. Također Društvo od prosinca 2023.g. prijavljuje zgrade gradu Zagrebu za ostvarenje povrata sredstava za već ugrađene boksove.

GSKG se tijekom 2022. godine susrelo s izazovom upravljanja financijskim rizikom vezanim uz likvidnost Društva. Naime, pripajanjem društva Zagrebačka stanogradnja 1.10.2021. društvu GSKG naslijedilo je dugoročnu obvezu vezanu uz vraćanje zajma za stambeno zbrinjavanje u zagrebačkom naselju Pobrežje i redovno održavanje, što se odrazilo na likvidnost Društva i u 2023. godini. U 2024. godini je stoga cilj održati postojeću dinamiku novčanog priljeva od Grada Zagreba vezanu uz ugovore za radove/usluge redovnih gradskih programa, u svrhu minimiziranja ove vrste financijskog rizika. GSKG se također tijekom 2022. i 2023. godine borilo s rizikom sveprisutne inflacije na tržištu, te se pretpostavlja da će se isto nastaviti i u 2024. godini, ali usporeno, prvenstveno zbog izrazitog i naglog porasta cijena na tržištu, osobito kod određenih sirovina (npr. papira), energenata, građevinskog materijala i sl.

2.2. Prijedlog mjera za realizaciju poslovnih ciljeva u 2024. godini

GSKG je najveći upravitelj stambenog fonda grada Zagreba. Upravljanje zgradama je teritorijalno organizirano po područnim službama. Iz udjela o upravljanju stambenim fondom po PS-a zaključuje se kako veći marketinški i organizacijski naglasak Društvo treba usmjeriti na područne službe koje su najviše angažirane zbog potresa: Centar, Čnomerec, Maksimir, Medveščak, obraćajući se direktno što većem broju suvlasnika. GSKG također treba marketinški djelovati na svim segmentima tržišta gdje nije dovoljno zastupljeno, kao što je područje ugovaranja novoizgrađenih zgrada, poslovnih objekata i prinudne uprave. Naročita pažnja se treba posvetiti postupanju prema rezultatima istraživanja zadovoljstva korisnika usluga te prema istom i usmjeravati aktivnosti.

GSKG u 2024. godini planira povećanje poslovnih prihoda i smanjenje poslovnih rashoda kroz racionalizaciju poslovanja. Racionalizacija poslovanja u vidu smanjenja viška zaposlenika započeta je u Društvu još krajem 2021. godine, te se provodila kroz cijelu 2022. godinu i završila u prvom kvartalu 2023. godine. Efekti provedene racionalizacije vidljivi su u dijelu znatnijeg smanjenja troška rada. U 2023. godini Društvo je također nastavilo s tendencijom smanjenja svih materijalnih troškova u svrhu ušteda, kako je to činilo i kroz cijelu 2022. godinu. Vezano za poslovne prihode u 2024. godini očekuje se njihov rast, posebice u dijelu povećanja prihoda od prodaje proizvoda i usluga – gospodarstvo (npr. poštanske usluge, koordinacije na stambenim zgradama) zbog generalnog rasta cijena na tržištu koje će se odraziti i na veće prihode Društva, a očekuje se i porast prihoda od Grada Zagreba, najvećim dijelom vezan uz obavljanje redovnih programa održavanja komunalne infrastrukture (fontane, javni zahodi, javni prolazi, pothodnici i sl.) u Gradu Zagrebu koji je također vezan uz poskupljenje usluga izvođača radova koji obavljaju poslove održavanja gradske komunalne infrastrukture i preuzimanje novih objekata, zatim uz planirano sklapanje aneksa ugovoru za obavljanje stručnih poslova naplate za naknade (komunalna, vodna naknada, spomenička renta, naknada za uređenje voda) za Grad Zagreb, te uz planiranu inicijativu od strane Grada Zagreba vezanu uz čišćenje grafita.

Od Grada Zagreba, Sektora za građenje komunalne infrastrukture i održavanje javnoprometnih površina u 2024. godini planira se preuzimanje na održavanje nove podizne platforme ugrađenim na pothodnicima na Aveniji Dubrovnik (Sopot I – Središće, Siget- Velesajam, Trnsko – Kajzerica, Savski gaj – Kajzerica) i na pothodniku na Aveniji Marina Držića (Folnegovićevo naselje – Savica). Provedbom gradske strategije o skrbi za osobe s tjelesnim invaliditetom predviđa se daljnja

ugradnja podiznih platformi u pothodnicima Grada Zagreba. Do pojedinih poteškoća u provedbi dolazi zbog sve prisutnijeg vandalizma na objektima komunalne infrastrukture (šaranje grafita, namjerno uništavanje opreme i uređaja).

Društvo planira nastaviti pružati usluge vezane za energetska obnova višestambenih zgrada i poduzimati aktivnosti vezane za obnovu zgrada oštećenih u potresu 22.3.2020. te 29.12.2020. godine. Temeljem članka 5. stavka 2. i 3. Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom (NN 102/20, 10/21, 117/21) propisano je da se sredstva za popravak konstrukcije poslovnih, stambeno-poslovnih i višestambenih zgrada, gradnju višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada dodjeljuju zgradama koje su neuporabljive (crvena naljepnica oznake N2), odnosno privremeno neuporabljive (žuta naljepnica oznaka PN1 i PN2), uključujući i cjelovitu obnovu pojedinačno zaštićenog kulturnog dobra odnosno zgrade koje imaju konstrukcijska oštećenja te su Programom mjera obnove zgrada oštećenih potresom (NN 88/22, poglavlje 8.) suvlasnici obavezni ukloniti oštećenja uzrokovana potresom.

Društvo na dan 30.11.2023. ima 555 prijavljenih zgrada za konstrukcijsku obnovu, 196 primljenih rješenja o konstrukcijskoj obnovi.

Vezano za obnovu od potresa, 11 zgrada se prijavilo za povrat novca za izvedene radove konstrukcijske samoobnove zgrade, dok se 76 zgrada prijavilo za povrat novca za izvedeni projekt prema Zakonu o gradnji.

Za organiziranu obnovu ne konstrukcijskih elemenata potpisana su 584 ugovora.

Modeli konstrukcijske obnove:

- a) Organizirana konstrukcijska obnova
- b) Samostalna konstrukcijska obnova/samoobnova
 - Isplata novčane pomoći prije obnove
 - Isplata novčane pomoći tijekom obnove
 - Isplata novčane pomoći nakon obnove.

Poglavljem 8.1. i 8.3. Programa mjera (NN 88/22), propisano je da zahtjev za pokretanjem organizirane i/ili samostalne konstrukcijske obnove može podnijeti:

1. upravitelj višestambene zgrade, stambeno-poslovne i poslovne zgrade
2. vlasnik/suvlasnik poslovne zgrade koja prema posebnom propisu nema upravitelja zgrade.

Poglavljem 8.3.2. propisano je da podnositelj zahtjeva odnosno Upravitelj ima pravo na naknadu za poslove koordinacije samoobnove koja predstavlja trošak podnositelja zahtjeva prilikom provedbe samoobnove. Trošak koordinacije samoobnove za zgradu do 700 m² GBP iznosi 5.309 eura (40.000,00 kn), za zgradu od 700 m² do 1.500 m² GBP iznosi 7.963 eura (60.000,00 kn), a za zgradu preko 1.500 m² GBP iznosi 10.618 eura (80.000,00 kn).

Do 31.12.2023. godine potpisano je 68 ugovora o koordinaciji ukupne vrijednosti od 522.034,06 eura. Na području grada Zagreba trenutno je aktivno 9 gradilišta na kojima se vode koordinacije, kroz 60 dana će se aktivirati još 3 gradilišta. Do lipnja 2024.g. Društvo će raspisati natječaj za konstrukcijsku obnovu za još dodatnih 10 zgrada.

Uloga upravitelja u procesima obnove

- Informiranje suvlasnika o oblicima obnove te pomoć pri odabiru oblika iste
- Pregled, prikupljanje i priprema dokumentacija za podnošenje zahtjeva za konstrukcijsku obnovu
- Podnošenje zahtjeva u Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
- Komunikacija sa suvlasnicima, zakonodavnim i izvršnim tijelima u procesu obnove

- Provođenje koordinacije u procesu samoobnove:
 - a. Provođenje postupka odabira izvođača radova prema pravilima o provedbi postupaka nabave za neobveznike Zakona o javnoj nabavi (NOJN)
 - b. Koordiniranje i organiziranje sastanaka sudionika na gradilištu (predstavnik suvlasnika, izvođač radova, stručni nadzor, projektant i ostali sudionici) po potrebi
 - c. Praćenje financijskog plana i interveniranje po potrebi (nepredviđeni radovi, kašnjenje u ispunjenju ugovorenih rokova i sl.) te obavljanje povremenih pregleda izvođenja radova i sastavljanja zapisnika prema potrebi o izvedenom pregledu (minimalno svakih 15 dana)
 - d. Plaćanje privremenih i okončanih situacija
 - e. Potpisivanje zapisnika o primopredaju radova uz ostale sudionike u obnovi
 - f. Dostavljanje MPGI u roku 60 dana od završetka obnove završnog izvješća nadzornog inženjera u obnovi, kao i Pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine i okončanu situaciju od izvođača
 - g. Obavješćavanje izvođača i stručnog nadzora o eventualnim nedostacima koji bi se pokazali kroz korištenje obnovljene konstrukcije u jamstvenom roku.

Konkurencija

U Zagrebu se pružanjem usluga upravljanja zgradama bavi približno 50 upravitelja, od većih: Zapad stan, Stambeni servis, Hrvatski poslovni centar, Upravitelj gradnja, Rego stan, K-indeks. S obzirom da Društvo posluje na tržištu konstantno se prati i poslovanje konkurencije, njihove marketinške aktivnosti prema zgradama pod upravljanjem GSKG-a te nove usluge koje nude na tržištu. Društvo svojom prisutnošću u medijima i stalnom komunikacijom sa suvlasnicima naglašava svoje prednosti te analizira svoje slabosti u svrhu unaprjeđenja vlastitog poslovanja te zadržavanjem zgrada. Objektivno, može se tvrditi da Društvo s tradicijom, stručnošću kadrova te osmišljenim tržišno promotivnim pristupom bez obzira na sve poteškoće i dalje drži poziciju najvećeg upravitelja na zagrebačkom području što govori o kvalitetnom poslu koji obavlja.

U nastavku Društvo donosi pregled mjera za realizaciju poslovnih ciljeva u 2024. godini:

- revizija i korekcije i poboljšanje postojećih radnih uputa koje definiraju pojedine poslovne procese rada Sektora s ciljem pojednostavljenja radnih procesa pri radu djelatnika te postizanju jednoobraznog rada svih sektora i odjela;
- dodatno usklađivanje i definiranje komunikacije i procesa Odjela ugovaranja i područnih službi kroz grupno mjesečno izvješćavanje o iskazanim interesima zgrada za uspostavom upravljanja Društva od Odjela ugovaranja te daljnjim praćenjem komunikacije područnih službi prema zainteresiranim strankama, u svrhu ugovaranja većeg broja zgrada odnosno održivosti fonda zgrada na upravljanju;
- daljnji razvoj, praćenje i usklađivanje cjenika usluga Društva za pružanje usluga Odjela hitnih intervencija te izrade troškovnika građevinsko obrtničkih radova te elektrostrojarskih radova, s tržišnim cijenama usluga na održavanju zgrada. Cilj praćenja i usklađivanja je stvaranje održivog sustava izvođenja radova hitnih intervencija koji je pravedan prema korisnicima i pružateljima usluga kroz jednakost cijena;
- razvoj i nabava aplikacije naziva „WorkTrek“ za rad tehničkih referenata koja će objediniti i uskladiti sve radne procese s ciljem podizanja kvalitete usluge, jednostavnijeg i bržeg procesa podnošenja prijave kvara od strane krajnjih korisnika te poboljšanja dostupnosti informacija predstavnicima suvlasnika. Primjenom navedene aplikacije očekuje se uspostava ujednačenosti svih radnih procesa;
- redovito praćenje dinamike realizacije ugovorenih radova i usluga te pravovremena nabava roba, koje se zbog opsežnosti prati kroz zadane kontrolne točke procesa i postavljene parametre.

Od 1.6.2023. godine Društvo je prestalo koristiti uslugu agencije za privremeno zapošljavanje radnika, te su predmetni agencijski radnici stupili u radni odnos kod Društva.

U radnom odnosu na 31.12.2024. g. planira se 312 radnika na neodređeno i 16 radnika na određeno vrijeme, što je ukupno 328 radnika.

U tablici u nastavku prikazujemo kretanje broja radnika društva GSKG i agencijskih radnika na dan 31.12.2024. godine:

Društvo	Ostvarenje 31.12.2022.			Plan 31.12.2023.			Procjena ostvarenja 31.12.2023.			Plan 31.12.2024.			Razlika
	Radnici društva	Radnici preko agencije	Ukupno zaposleni	Radnici društva	Radnici preko agencije	Ukupno zaposleni	Radnici društva	Radnici preko agencije	Ukupno zaposleni	Radnici društva	Radnici preko agencije	Ukupno zaposleni	
1	2	3	4=2+3	5	6	7=5+6	8	9	10=8+9	11	12	13=11+12	14=13-10
GSKG d.o.o.	310	5	315	310	5	315	318	0	318	312	16	328	0

Obilježja i stupnjevi strukovnih sprema (prema Nacionalnoj klasifikaciji zanimanja)	Plan broja zaposlenih na dan																	
	Ostvareno						Usvojeni Plan						Plan					
	31. prosinca 2022. (prema školskoj spremi iz radne knjižice)						31. prosinca 2023.						31. prosinca 2024.					
	na neodređeno vrijeme	na određeno vrijeme	Ukupan broj zaposlenih (3+4)		na neodređeno vrijeme	na određeno vrijeme	Ukupan broj zaposlenih (7+8)	na neodređeno vrijeme	na određeno vrijeme	Ukupan broj zaposlenih (11+12)	na neodređeno vrijeme	na određeno vrijeme	Ukupan broj zaposlenih (15+16)	na neodređeno vrijeme	na određeno vrijeme	Ukupan broj zaposlenih (15+16)		
broj	udjel %	broj	udjel %	broj	udjel %	broj	udjel %	broj	udjel %	broj	udjel %	broj	udjel %	broj	udjel %	broj	udjel %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Doktor	(VIII stupanj)																	
Magistar	(VII/2 stupanj)																	
Visoka	(VII/1 stupanj)																	
Viša	(VI/1, VI/2 stupanj)	85	3	88	28,4	85	3	88	28,4	83	3	86	27,0	85	3	88	26,8	
	(V. stupanj srednja str. sprema)	57	7	64	20,6	57	7	64	20,6	61	4	65	20,4	63	4	67	20,4	
VK	(IV. stupanj srednja str. sprema)																	
SSS	(III. stupanj srednja str. sprema)	152	3	155	50,0	155		155	50,0	151	13	164	51,6	161	9	170	51,8	
KV	(II. stupanj niža str. sprema)																	
PKV	(II. stupanj niža str. sprema)																	
NSS	(I. stupanj niža str. sprema)	3		3	1,0	3		3	1,0	3		3	0,9	3		3	0,9	
NK	(I. stupanj niža str. sprema)																	
Ukupno:		297	13		100,0	300	10	310	100,0	298	20	318	100,0	312	16	328	100,0	

3.2. Plan fizičkog opsega usluga Društva

U nastavku se nalazi tablica fizičkih pokazatelja poslovanja Društva.

R. br.	Vrsta usluge	Mjerna jedinica	Ostvareno 2022.	Procjena ostvarenja 2023.	Plan 2024.	Indeks	
1	2	3	4	5	6	7=5/4	8=6/5
1.	Ugovoreno upravljanje	broj prostora	165.813	164.500	166.000	99,2	100,9
2.	Ugovoreno upravljanje	m2	9.237.912	9.200.000	9.250.000	99,6	100,6
3.	Prinudna uprava	broj prostora	3.097	2.800	2.750	90,4	98,2
4.	Prinudna uprava	m2	230.458	215.000	205.000	93,3	95,3
5.	Hitne intervencije	broj zahvata	19.833	16.828	17.000	84,9	101,0
6.	Mali popravci	broj zahvata	18.188	5.345	5.800	29,4	108,5
7.	Nužni (veliki) popravci	broj zahvata	338	525	650	155,3	123,8
8.	Naplata najamnine	broj prostora	6.025	5.950	5.900	98,8	99,2
9.	Naplata najamnine	m2	346.227	345.000	340.000	99,7	98,6
10.	Naplata zakupnine	broj prostora	1.931	1.900	1.800	98,4	94,7
11.	Naplata zakupnine	m2	219.520	240.000	200.000	109,3	83,3
12.	Naplata komunalne naknade	broj prostora	527.605	535.000	536.000	101,4	100,2
13.	Naplata komunalne naknade	m2	51.086.857	53.000.000	54.500.000	103,8	102,8
14.	Naplata naknade za uređenje voda	broj prostora	523.940	525.000	526.000	100,2	100,2
15.	Naplata naknade za uređenje voda	m2	56.347.351	56.000.000	56.800.000	99,4	101,4
16.	Naplata spomeničke rente	broj prostora	4.356	4.400	4.500	101,0	102,3
17.	Naplata spomeničke rente	m2	741.676	750.000	800.000	101,1	106,7
18.	Fontane, vrele, vodokoci	kom	54	55	55	101,9	100,0
19.	Pješačka zona	kom	41	37	37	90,3	100,0
20.	Pothodnici sa poslovnim prostorima	kom	4	4	4	100,0	100,0
21.	Javni sanitarni čvorovi	kom	54	53	53	98,2	100,0
22.	Grički top	kom	1	1	1	100,0	100,0
23.	Dizala i podizne platforme	kom	50	44	56	88,00	127,3
24.	Bukobran	kom	1	1	1	100,0	100,0
25.	Javno kupalište Diana	kom	1	1	1	100,0	100,0
26.	Najam stanova u Podbrežju sa pripadajućim PGM i garažama	m2	20.072	20.072	20.072	100,0	100,0
27.	Prodaja stanova i pripadajućih garaža	m2	-	-	-	-	-
28.	Prodaja poslovnih prostora	m2	150	155	74	103,3	48,1
29.	Prodaja garaža i PGM	m2	172	70	45	40,7	64,3

3.3. Plan troškova usluga tekućeg održavanja sredstava rada

U nastavku se nalazi prikaz Plana troškova usluga tekućeg održavanja sredstava rada za 2024. godinu.

u tisućama eura

Društvo GSKG d.o.o.						
R. br.	Vrsta radova	Ostvareno 2022.	Nerevidirana procjena ostvarenja 2023.	Plan 2024.	Indeks	
1	2	3	4	5	6=4/3	7=5/4
1.	Održavanje poslovnog prostora	4	6	6	150,0	100,0
2.	Održavanje informatičke opreme	23	23	23	100,0	100,0
3.	Održavanje telefonske centrale i telefona	8	8	8	100,0	100,0
4.	Održavanje službenih automobila	3	3	3	100,0	100,0
5.	Ostalo održavanje (klima, ost.)	4	5	5	125,0	100,0
6.	Održavanje Podbrežja	66	120	128	181,8	106,7
UKUPNO		107	164	172	153,3	104,9

Troškovi usluga tekućeg održavanja sredstava rada u 2023. godini bilježe porast u odnosu na ostvareno u 2022. godini, ponajviše zbog povećanja cijene održavanja u naselju Podbrežje, uzrokovano prethodnim poremećajem cijena građevinskog materijala na tržištu, povećanjem premija za osiguranje i cijene pričuve u naselju Pobrežje.

3.4. Plan investicijskog održavanja sredstava rada

U 2024. godini Društvo ne planira investicijsko održavanje sredstava rada.

3.5. Stanje kvalitete usluga

Društvo posjeduje standard kvalitete ISO 9001:2015 (Opseg certifikata: Upravljanje nekretninama, građenje, projektiranje, nadzor, etažiranje, organizacija održavanja komunalne infrastrukture, naplata naknada, usluge građanima). U 2024. godini nije u planu uvođenje novog certifikata, planira se provođenje recertifikacijskog audita u svrhu unapređenja sustava kvalitete.

Plan aktivnosti u 2024. u cilju unapređenja sustava kvalitete

Društvo kao upravitelj pomaže predstavnicima suvlasnika organizirajući sastanke na područnim službama gdje se predstavnike informira o novostima vezanim uz upravljanje i održavanje zgrada te se trend edukacije, ali i informiranja korisnika usluga planira kontinuirano nastaviti u svrhu unapređenja kvalitete stanovanja i održavanja stambenog fonda.

U narednom razdoblju nužno je unaprijediti sustav upravljanja ljudskim potencijalima, osobito prepoznavanje sposobnosti, znanja i iskustva svakog pojedinog radnika, ali i ne zanemarujući njihove osobne sklonosti i ambicije. Osobito je potrebno uspostaviti učinkovit sustav stimuliranja radnika na osnovu preporuka neposrednih rukovoditelja i mjerljivih rezultata rada i zalaganja. Kroz uspješan sustav upravljanja ljudskim resursima i učinkovitim stimuliranjem cilj je kod svih radnika potaknuti potrebu za usavršavanjem i prihvaćanje osobne odgovornosti u obavljanju postavljenih zadataka. Svrha je osvijestiti i nadograditi praksu korištenja potencijala ljudskih resursa Društva, kroz stvaranje prilika za osoban napredak radnika.

Potrebno je postupno doraditi i racionalizirati postojeći način vođenja dokumenata i zapisa u sustavu upravljanja kvalitetom, odnosno provesti redizajn sustava u svrhu što jednostavnijeg i učinkovitijeg obavljanja zadaća i postizanja zadanih ciljeva.

Od siječnja 2023. godine uveden je novi obrazac mjesečnog izvještavanja o radu područnih služba tehničkog sektora koji ima za cilj kroz fizičke pokazatelje utvrditi opterećenost rada referenata kao preduvjet za vrednovanje individualnog rada referenta te optimizaciju poslovnih procesa i podizanje kvalitete usluge prema korisnicima.

S obzirom na zahtjeve korisnika planira se ostvariti stupanj zadovoljstva korisnika usluga upravljanja zgradama, mjereći:

- broj reklamacija nakon izvršenih radova (manji od 5 % svih radova)
- rezultate anketiranja zadovoljstva korisnika usluga (70 % zadovoljnih)
- stupanj zadržavanja zgrada na upravljanju tijekom godine (% prostora koji su prešli na upravljanje drugom upravitelju manji od 0,5 %).

Nuditi najpovoljniji odnos cijena i vrijednosti usluga.

Uvođenje novih usluga.

Efikasnost realizacije usluga etažiranja - 20 % (1:5).

Efikasnost realizacije velikih popravaka - 20 % (1:5).

Realizacija programa obnove pročelja – 20 do 25 pročelja godišnje u narednih 5 godina.

Uskladiti s propisima min. 95 % dizala u narednih 5-7 godina.

Realizacija programa remonta dizala – 20 dizala godišnje u narednih 5 godina.

Realizacija programa remonta kotlovnica – 1-3 godišnje i uvođenje sustava daljinskog upravljanja u narednih 5 godina.

Uspostaviti sustav praćenja nove izgradnje u roku od 1 godine.

Sadašnjim sustavom centraliziranog praćenja obrade reklamacija uključene su povratne informacije referentu reklamacija o:

- Vrstama reklamacija po vrstama usluga
- Izvoditelju radova na koje se odnosi reklamacija.

Postojećim postupkom definiranim u Odluci o praćenju reklamacija, korektno su riješeni zahtjevi institucionalnog procesiranja reklamacija na razini odgovornosti i ovlasti, prema krajnjem korisniku.

Potrebni resursi za provedbu plana za unapređenje kvalitete usluga:

Financijski resursi:

- Osigurana sredstva za provedbu nadzornog audita jedanput godišnje 2.787 eura.
- Svaka treća godina recertifikacijski audit 6.636 eura.

Tehnički resursi:

- Informatička opremljenost, Grafix - program za izradu, prikaz i praćenje procesa kvalitete.
- Program za izradu troškovnika i praćenje reklamacija na izvođače radova.

Ljudski resursi:

- Koordinator za kvalitetu
- Suradnik za kvalitetu
- Suradnik za reklamacije i odnose s javnošću.

4. Plan računa dobiti i gubitka društva GSKG d.o.o. za 2024. godinu

Prihodi i rashodi za 2024. godinu planirani su na osnovi nerevidirane procjene ostvarenja rezultata poslovanja u 2023. godini s uključenim procjenama rizika u 2024. godini.

u tisućama eura

Opis	Ostvareno 2022.	Nerevidirana procjena ostvarenja 2023.	Plan 2024.	Indeks	
1	2	3	4	5=3/2	6=4/3
I. POSLOVNI PRIHODI	16.680	16.287	17.804	97,7	109,3
Prihodi od prodaje	14.900	14.845	16.732	99,6	112,7
Ostali poslovni prihodi	1.780	1.442	1.072	81,0	74,4
II. POSLOVNI RASHODI	15.489	15.148	15.980	97,8	105,5
Materijalni troškovi i usluge	7.400	6.999	7.861	94,6	112,3
Troškovi osoblja	7.221	7.222	7.667	100,0	106,2
Amortizacija	83	59	59	71,1	100,0
Vrijednosno usklađenje	173	270	30	156,1	11,1
Rezerviranja	528	472	232	89,4	49,2
Ostali poslovni rashodi	84	126	131	150,0	104,0
III. FINANCIJSKI PRIHODI	586	697	816	119,0	117,1
IV. FINANCIJSKI RASHODI	448	397	341	88,6	85,9
V. UKUPNI PRIHODI (I. + III.)	17.266	16.984	18.620	98,4	109,6
VI. UKUPNI RASHODI (II. + IV.)	15.937	15.545	16.322	97,5	105,0
VII. DOBIT/(GUBITAK) PRIJE OPOREZIVANJA	1.329	1.439	2.299	108,3	159,8
VIII. POREZ NA DOBIT	21	-	-	-	-
IX. DOBIT/ (GUBITAK) RAZDOBLJA NAKON OPOREZIVANJA	1.308	1.439	2.299	110,0	159,8
EBIT	1.191	1.139	1.823	95,6	160,1
EBITDA	1.274	1.198	1.883	94,0	157,2
Neto promjena fer vrijednosti ulaganja u nekretnine Vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine EBIT bez efekata neto promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine i vrij. usklađenja dug. imovine EBITDA bez efekata neto promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine i vrij. usklađenja dug. imovine Dobit/(gubitak) iz financijskih aktivnosti	138	300	475	217,4	158,3

Poslovni prihodi Društva u 2024. godini prema planiranom RDG-u Društva za 2024. godinu bilježe porast u odnosu na nerevidiranu procjenu ostvarenja za 2023. godinu za 9,3 indeksni poen, ponajviše zbog planiranog rasta prihoda od prodaje proizvoda i usluga – gospodarstvo (poštanske usluge, koordinacije na stambenim zgradama) te od rasta prihoda od Grada Zagreba vezanog uz obavljanje redovnih programa održavanja komunalne infrastrukture (fontane, javni zahodi, javni prolazi, pothodnici i sl.) u Gradu Zagrebu, zatim uz planirano sklapanje aneksa ugovoru za obavljanje stručnih poslova naplate za naknade (komunalna, vodna naknada, spomenička renta, naknada za uređenje voda) za Grad Zagreb.

Nadalje, poslovni rashodi Društva u 2024. godini u odnosu na nerevidiranu procjenu ostvarenja 2023. godine, bilježe rast od 5,5 indeksnih poena poglavito zbog rasta materijalnih troškova i usluga vezanih uz porast cijena roba i usluga na tržištu i sveprisutnu inflaciju, no i zbog rasta troška osoblja kao rezultat potpisivanja novog Kolektivnog ugovora Društva u 2023. godini, kojim je definirano povećanje osnovice za 10,1% te ostalih materijalnih prava radnika do visine maksimalno dopuštenog neoporezivog dijela primitaka sukladno najavi Vlade RH o povećanju iznosa neoporezivih primitaka od 1.1.2024.

Planom Društva za 2024. godinu predviđa se daljnji rast financijskih prihoda Društva za 17,1 indeksnih poena u odnosu na procjenu ostvarenja 2023., sukladno modelu IFRIC 12 - vezano uz knjiženje diskonta na mjesečnoj osnovi. U skladu s rastom financijskih prihoda, očekuje se smanjenje financijskih rashoda koji se odnose na planiranu otplate kamate za dugoročni pozajmicu Podbrežje, a prema otplatnom planu za 2024. godinu.

Zaključno, planira se rast ukupnih prihoda Društva za 2024. godinu za 9,6 indeksnih poena više u odnosu na nerevidiranu procjenu ostvarenja za 2023. godinu, što je više od planiranog rasta ukupnih rashoda koji za isto referentno razdoblje rastu za 5,0 indeksnih poena.

5. Plan Izvještaja o financijskom položaju društva GSKG d.o.o. na dan 31.12.2024. godine

Opis	Nerevidirana procjena ostvarenja 31.12.2023.		Plan 31.12.2024.		Indeks
	u 000 eura	% udio	u 000 eura	% udio	
1	2	3	4	5	6 = 4/2
DUGOTRAJNA IMOVINA	42.180	71,5	35.858	69,4	85,0
Materijalna i nematerijalna imovina, ulaganje u nekretnine	264	0,6	849	2,4	321,6
Ulaganja u ovisna društva					
Dugotrajna potraživanja	39.642	94,0	32.718	91,2	82,5
Ostala financijska imovina	2.183	5,2	2.200	6,1	100,8
Odgođena porezna imovina	91	0,2	91	0,3	100,0
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	16.801	28,5	15.807	30,6	94,1
Zalihe	3.547	21,1	1.772	11,2	50,0
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	11.460	68,2	11.467	72,6	100,1
Ostala financijska imovina	937	5,6	937	5,9	100,0
Novac na računima i u blagajni	857	5,1	1.631	10,3	190,3
PLA ĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRA ĆUNATI PRIHODI	-	-	-	-	-
UKUPNA AKTIVA	58.981	100,0	51.665	100,0	87,6
KAPITAL	4.720	8,0	7.018	13,6	148,7
Temeljni kapital	2.074	43,9	2.074	29,6	100,0
Revalorizacijske pričuve					
Ostale pričuve					
Zadržana dobit/gubitak	1.206	25,6	2.645	37,6	219,3
Dobit/gubitak poslovne godine	1.439	30,5	2.299	32,8	159,8
DUGOROČNE OBVEZE	43.651	74,0	34.183	66,1	78,3
Obveze po kreditima i financijskom najmu	10.767	24,7	8.220	24,1	76,4
Obveze za izdane obveznice					
Odgođena porezna obveza					
Odgođeno priznavanje prihoda					
Rezerviranja	819	1,8	850	2,5	103,8
Ostale dugoročne obveze	32.065	73,5	25.113	73,4	78,3
KRA TKOROČNE OBVEZE	10.386	17,6	10.464	20,3	100,8
Obveze po kreditima i zajmovima	2.814	27,1	2.814	26,9	100,0
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	7.572	72,9	7.650	73,1	101,0
ODGOĐENO PLA ĆANJE TROŠKOVA I PRIHODI BUDUĆEG RAZDOBLJA	224	0,4	-	-	-
UKUPNA PASIVA	58.981	100,0	51.665	100,0	87,6

Vezano za značajnije promjena u planiranju promjena bilančnih pozicija u 2024. godini, Društvo planira prodaju projektne dokumentacije vezane uz građevinu A11 u naselju Podbrežje kupcu Gradu Zagreb, čime bi se iz knjižila dugoročna potraživanja od Grada Zagreba za građevinu A11, projektna dokumentacija u materijalnoj imovini u pripremi te ostala kratkoročna potraživanja vezana uz HEP priključke. U 2024. godini planira se povećanje materijalne i nematerijalne imovine Društva. Otplata dugoročne pozajmice vezane uz stambeno zbrinjavanje u naselju Podbrežje nastavlja se po postojećem otplatnom planu, od 1.6.2023. glavnica predmetne pozajmice zatvara se cesijom potpisanom između poslovnih banaka, Zagrebačkog holdinga d.o.o., Grada Zagreba i Društva.

6. Plan investicija

6.1. Pretpostavke za izradu Plana investicija

Kompjutersko informatička oprema u društvu GSKG je zastarjela., 2018. godine je nabavljena zadnja pošiljka opreme koja se sastojala od 35 novih računala i monitora, što nije bilo dovoljno kako bi se adekvatno osuvremenila računalna oprema.

Društvu je potrebna stabilna i pouzdana oprema zbog rada sa strankama prvenstveno na blagajnama, hitnim intervencijama i info centru.

Društvo ima 318 zaposlenika i 12 izdvojenih lokacija. Izdvojene lokacije koriste IP telefone, dok centralna lokacija-Savska koristi centralu i analogne i digitalne aparate.

Vezano za materijalnu imovinu, tijekom 2024. godine planira se zamijeniti stari i oštećeni uredski namještaj, ugradnja novih klima uređaja, nadogradnja sustava videonadzora te nabava jednog novog osobnog automobila niske klase zbog kvara na jednom od postojećih iz voznog parka Društva.

Vezano za nematerijalnu imovinu, u planu je kreiranje i razvoj nove aplikacije pod nazivom „WorkTrek“ za lakše i brže odvijanje poslovnih procesa u Tehničkom sektoru GSKG-a za upravljanje i održavanje stambenih zgrada.

6.2. Plan investicija društva GSKG d.o.o. s izvorima financiranja

Društvo u 2024. godini planira realizirati investicije vrijedne 712 tisuću eura. U 2023. godini Društvo je ostvarilo 45 tisuća eura investicija.

u tisućama eura

Društvo	Procjena ostvarenja investicija 2023.	Prijenos nerealiziranih investicija iz ranijih razdoblja	Nove investicije	Plan investicija za 2024.	IZVORI FINANCIRANJA					
					Vlastita sredstva	Kreditna sredstva	Financijski leasing	Proračun Grada Zagreba	Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost	Fondovi EU
GSKG d.o.o.	45	-	712	712	712	-	-	-	-	-

6.3. Struktura investicija prema kategorijama

Društvo planira u 2024. godini realizirati investicije u kategorijama ne materijalne i materijalne imovine. Pod ne materijalnom imovinom investirat će se u novu aplikaciju za Tehnički sektor GSKG-a, dok će se pod materijalnom imovinom investirati u opremu, IT infrastrukturu, ostalu opremu i uredski namještaj.

u tisućama eura

Kategorija investicije	Procjena ostvarenja investicija 2023.	Prijenos nerealiziranih investicija iz ranijih razdoblja	Nove investicije	Plan investicija za 2024.
Građevinski objekti	5	-	-	-
Transportna sredstva	-	-	27	27
Oprema	7	-	8	8
IT infrastruktura	3	-	581	581
Ostalo	-	-	20	20
Uredski namještaj	30	-	35	35
Računalni programi - software	-	-	41	41
UKUPNO	45	-	712	712

6.4. Izvori financiranja planiranih investicija

Društvo u 2024. godini sve investicije planira financirati vlastitim sredstvima.

u tisućama eura

Naziv investicije	Procjena ostvarenja investicija 2023.	Prijenos nerealiziranih investicija iz ranijih razdoblja	Nove investicije	Plan investicija za 2024.	IZVORI FINANCIRANJA			
					Vlastita sredstva	Kreditna sredstva	Financijski leasing	Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost
Građevinski objekti	5	-	-	-	-	-	-	-
Transportna sredstva	-	-	27	27	27	-	-	-
Oprema	7	-	8	8	8	-	-	-
IT infrastruktura	3	-	581	581	581	-	-	-
Ostalo	-	-	20	20	20	-	-	-
Uredski namještaj	30	-	35	35	35	-	-	-
Računalni programi - software	-	-	41	41	41	-	-	-
UKUPNO	45	-	712	712	712	-	-	-

7. Plan novčanog tijeka društva GSKG d.o.o. za 2024. godinu

u tisućama eura

Opis	2024.
POSLOVNE AKTIVNOSTI	
Naplata proizvoda, roba i usluga od kupaca i Grada Zagreba	21.873
Naplata od subvencija, dotacija i potpora	
Ostali primici (EU Fondovi i dr.)	6.400
Isplate dobavljača	(9.200)
Isplate zaposlenicima	(6.553)
Izdaci za otplatu kamata	
Ostale isplate	(10.500)
1. NETO NOVČANI TOK IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	2.021
ULAGATELJSKE AKTIVNOSTI	
Nabava dugotrajne imovine	(671)
Primici od dividendi i udjela	
Primici od kamata iz depozita i danih pozajmica	
Primici od prodaje imovine	
2. NETO NOVČANI TOK IZ ULAGATELJSKIH AKTIVNOSTI	(671)
FINANCIJSKE AKTIVNOSTI	
Primici od reprograma/ povlačenja zajmova i kredita od banaka	
Primici od zajmova i kredita od povezanih društava	
Izdaci za otplatu kredita i zajmova	
3. NETO NOVČANI TOK IZ FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI	
4. NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVCA (1+2+3)=(6-5)	1.349
5. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	282
6. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	1.631

Tijekom 2023. godine uspješno se uspostavio uravnoteženi priljev novca od Grada Zagreba kao najvećeg kupca. Posljedično se odrazilo na uredno podmirivanje tekućih obveza prema dobavljačima u roku dospijeca, čime je uspješno eliminiran rizik od nelikvidnosti.

8. Plan ključnih pokazatelja uspjeha – ekonomski, socijalni i ekološki aspekt

R. br.	Ključni pokazatelji uspjeha	Željena razina	Nerevidirana procjena ostvarenja 2023.	Plan 2024.	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
a) Ekonomski aspekt poslovanja					
1.	Pokazatelj opće ekonomičnosti (Ukupni prihodi / Ukupni rashodi x 100) (postotni odnos)	Minimalno > 100	109,26	114,09	104,4
2.	Pokazatelj proizvodnosti (Ukupni prihodi / broj zaposlenih na dan) (iznosi u eurima, bez centi)	Kontinuirano povećanje	53747,0	56942,6	105,9
3.	Pokazatelj rentabilnosti (Bruto dobit / Ukupni prihod x 100) (%)	Minimalno > 1%	8,5	12,4	145,6
4.	Operativna dobit (EBIT = Poslovni prihodi - Poslovni rashodi) (iznosi u eurima, bez centi)	Kontinuirano povećanje > 0	1139154,0	1823435,0	160,1
5.	Pokazatelj samofinanciranja - financijske stabilnosti: udjel vlastitog kapitala u izvorima financiranja imovine (Kapital i rezerve te rezerviranja / Pasiva x 100) (%)	> 30%	Nerevidirana procjena ostvarenja 31.12.2023.	Plan 2024.	
			9,4	15,2	162,2
6.	Pokazatelj likvidnosti - koeficijent opće likvidnosti (Kratkotrajna imovina / Kratkoročne obveze) (koeficijent)	Optimum: koeficijent 2,00	Nerevidirana procjena ostvarenja 31.12.2023.	Plan 2024.	
			1,6	1,5	93,2
7.	b) Socijalni aspekt poslovanja Udjel troškova za zaposlene u ukupnim operativnim troškovima (Troškovi osoblja + naknade troškova radnicima i izdaci za ostala materijalna prava / Poslovni rashodi x 100) (%)	< 50% (Smanjenje rashoda osoblja sukladno uvjetima i rezultatima)	Nerevidirana procjena ostvarenja 31.12.2023.	Plan 2024.	
			48	48	100,6
8.	c) Ekološki aspekt poslovanja Udjel troškova utrošene energije u ukupnim operativnim troškovima (Troškovi utrošene energije / Poslovni rashodi x 100) (%)	Kontinuirano smanjenje	1	1	125,0

Navedeni ključni pokazatelji uspjeha Društva prikazani u tablici iznad, pokazuju kako Društvo prema navedenim načelima posluje i planira daljne poslovanje u zadovoljavajućim intervalima, u skladu s pozitivnim financijskim rezultatom na kraju 2023. i 2024. godine.

9. Zaključne ocjene

u tisućama eura

Opis	Nerevidirana procjena ostvarenja 2023.	Plan 2024.	Indeks
1	2	3	4=3/2
I. Poslovni prihodi	16.287	17.804	109,3
II. Poslovni rashodi	15.148	15.980	105,5
III. Financijski prihodi	697	816	117,1
IV. Financijski rashodi	397	341	85,9
Ukupni prihodi (I. + III.)	16.984	18.620	109,6
Ukupni rashodi (II. + IV.)	15.545	16.322	105,0
Dobit prije oporezivanja	1.439	2.299	159,8
EBIT	1.139	1.823	160,1
EBITDA	1.198	1.883	157,2
Neto promjena fer vrijednosti ulaganja u nekretnine Vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine EBIT bez efekata neto promjene fer vrijed. ulaganja u nekretnine i vrijedn.usklađenja dug.imovine EBITDA bez efekata neto promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine i vrijedn.usklađenja dug.imovine			
Dobit iz financijskih aktivnosti	300	475	158,3

Sveobuhvatne promjene koje se događaju u svijetu a i u Hrvatskoj prije svega uključuju promjene rada u javnom sektoru koji se mora približiti efikasnosti privatnog, društvo GSKG se po prirodi svoje djelatnosti, odnosno značaju i obimu usluga koje pruža građanima ubraja u javni sektor te je naglasak na restrukturiranje i novu organizaciju time još više naglašen. Glavni cilj Društva ostaje zadržati ulogu najvećeg upravitelja u gradu Zagrebu kroz održavanje postojećeg fonda stambenih zgrada na upravljanju, pružajući im kvalitetniju uslugu u što kraćem roku.

Nove okolnosti također donose i promjene kod ušteda energije tako da će biti nužno više sudjelovati u projektima energetske učinkovitosti i korištenja obnovljivih izvora energije i zaštite okoliša. Tijekom 2024. godine Društvo će nastaviti provoditi aktivnosti vezane za sanaciju zgrada oštećenih potresom, energetska obnovu stambenih zgrada putem Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, sudjelovati u realizaciji obnove prema Programu obnove pročelja u suradnji s Gradom Zagrebom po prethodno dobivenim suglasnostima za sufinanciranje radova te sudjelovati u aktivnostima oko provedbe Javnog poziva Grada Zagreba za sufinanciranje obnove pročelja višestambenih zgrada.

Na osnovi nerevidirane procjene poslovanja u 2023. godini društvo GSKG će poslovati pozitivno, isto će se nastaviti i u 2024. godini u kojoj se planira poslovanje s dobiti od 2.299 tisuća eura. Pozitivan trend poslovanja nastavio bi se i u narednim godinama.

U Zagrebu, 20. veljače 2024.

Direktor Društva

Marko Šarić, mag.oec.
Gradsko stambeno komunalno
gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB

Na temelju članka 441. Zakona o trgovačkim društvima - pročišćeni ("Narodne novine" br. 111/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 152/11. - službeni pročišćeni tekst, 111/12., 125/11., 68/13., 110/15., 40/19., 34/22., 114/22., 18/23. i 130/23.) i članka 10. Izjave o osnivanju trgovačkog društva GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o. – potpuni tekst od 30. lipnja 2020. godine, Skupština Društva na 19. sjednici održanoj dana 28. veljače 2024. donijela je

ODLUKU

- 1. Usvaja se Plan poslovanja GSKG d.o.o. za 2024. godinu.**
- 2. Plan poslovanja GSKG d.o.o. za 2024. godinu iz točke 1. sastavni je dio ove Odluke.**

ČLAN DRUŠTVA:
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
predsjednik Uprave
Ivan Novaković



Klasa: 740-15/24-05/03
Urbroj: 01-01/7-24-02

ZAGREBAČKI HOLDING
d.o.o.
ZAGREB, Ulica grada Vukovara 11