

Plan poslovanja GSKG d.o.o. za 2023. godinu



Sadržaj:

1.	POLAZIŠTA ZA IZRADU PLANA POSLOVANJA ZA 2023. GODINU.....	3
2.	OPIS PLANIRANIH CILJEVA POSLOVNE POLITIKE ZA 2023.	5
2.1.	Strateške odrednice i ciljevi poslovne politike za 2023. godinu	5
2.2.	Prijedlog mjera za realizaciju poslovnih ciljeva u 2023. godini	7
3.	PLAN ZAPOSLENOSTI, FIZIČKOG OPSEGA, TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA SREDSTAVA RADA I KVALITETE USLUGA ZA 2023. GODINU	9
3.1.	Plan broja radnika.....	9
3.2.	Plan fizičkog opsega usluga Društva	12
3.3.	Plan troškova usluga tekućeg održavanja sredstava rada.....	13
3.4.	Plan investicijskog održavanja sredstava rada	13
3.5.	Stanje kvalitete usluga	13
4.	PLAN RAČUNA DOBITI I GUBITKA DRUŠTVA GSKG D.O.O. ZA 2023. GODINU	16
5.	PLAN IZVJEŠTAJA O FINACIJSKOM POLOŽAJU DRUŠTVA GSKG D.O.O. NA DAN 31.12.2023. 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	19
6.4.	Izvori financiranja planiranih investicija.....	20
7.	PLAN NOVČANOG TIJEKA DRUŠTVA GSKG D.O.O. ZA 2023. GODINU.....	21
8.	PLAN KLJUČNIH POKAZATELJA USPJEHA – EKONOMSKI, SOCIJALNI I EKOLOŠKI ASPEKT	22
9.	ZAKLJUČNE OCJENE.....	23

1. Polazišta za izradu plana poslovanja za 2023. 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
- 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.

1.1. Postavke za izradu Plana poslovanja za 2023. godinu

Prema ranije utvrđenoj metodologiji izrade poslovnih planova, u skladu sa smjernicama za izradu Plana poslovanja za 2023. godinu izdanih od Grada Zagreba (Gradskog ureda za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje) od 14. listopada 2022. godine te gradskih vijećnika kao i smjernica organa Društva, društvo GSKG d.o.o. je na temelju nerevidirane procjene ostvarenja za 2022. godinu izradilo plan prihoda i rashoda za 2023. godinu.

Rezultati su prikazani u sljedećoj tablici:

u tisućama eura

Opis	Nerevidirana procjena ostvarenja 2022.	Plan 2023.	Indeks
1	2	3	4=3/2
POSLOVNI PRIHODI	16.657	17.173	103,1
POSLOVNI RASHODI	15.205	15.782	103,8
NETO FINANCIJSKI REZULTAT	146	388	265,8
VII. DOBIT/GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	1.597	1.779	111,4
EBIT	1.452	1.392	95,9
EBITDA	1.558	1.498	96,2

Plan poslovanja za 2023. godinu izrađen je na temelju slijedećih 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 ugovaranje novih stambenih i poslovnih prostora, ugovaranje objekata s većim brojem stambeno-poslovnih jedinica, kao i ugovaranje objekata društvene infrastrukture
- zadržati tržišni udio od približno 80% 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. te 28. i 29.12.2020. godine.

2. Opis planiranih ciljeva poslovne politike za 2023.

2.1. Strateške odrednice i ciljevi poslovne politike za 2023. godinu

Tijekom 2022.g. nastavio se interes za ugovaranjem novih stambenih zgrada te posebno stambenih zgrada starijeg datuma izgradnje, gdje postoji posebno veliki interes za Program obnove od potresa. S obzirom na slobodno tržište i konkurenciju, zabilježeni su i odlasci zgrada s upravljanja te je unatoč ugovorenim zgradama, iznos kvadrature na upravljanju zabilježio određeno smanjenje. Što se tiče drugih upravitelja, uočeno je kako se uglavnom radi o tvrtkama registriranim za razne vrste djelatnosti s malim brojem zaposlenih za upravljanje zgradama. Analizom tržišta utvrđeno je da spomenute tvrtke nude i mogućnost kreditiranja radova, ali po bitno nepovoljnijim uvjetima od uvjeta Društva. Ono o čemu korisnici usluga uglavnom nisu informirani, jest činjenica da većina upravitelja kroz takve djelatnosti naplaćuje i razne dodatne usluge (kao što su dolazak na teren, uviđaj na terenu i sl.), pa njihova početna niža naknada upravljanja u konačnici postaje viša.

Broj zahtjeva za ugovaranjem novih stambenih zgrada se kretao u približnom broju kao i u prošloj godini, te se pretpostavlja da će se takav trend nastaviti i u 2023. godini. Angažmanom područnih službi 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 za 2023. godinu preuzelo dodatne objekte i opremu na održavanje.

Zaključno, planirana dobit društva GSKG d.o.o. za 2022. godinu je iznosila **442.617 EUR-a**, iz čega se može zaključiti kako je Društvo realiziralo svoj poslovni cilj za 2022. godinu jer procjena realizacije dobiti Društva iznosi **1.597.471 EUR**, što je skoro četverostruko veći iznos od planiranog. Iz navedenog proizlazi kako je Društvo poslovalo unutar granica usvojenog Plana za 2022. godinu, te se nije susrelo s bitnijim odstupanjima u realizaciji ciljeva u odnosu na usvojeni Plan.

Društvo GSKG d.o.o. racionaliziralo je poslovanje najvećim dijelom kroz Program zbrinjavanja viška radnika koji se provodio na razini Grupe ZGH kroz cijelu 2022. godinu, prvenstveno kroz poslovno uvjetovane otkaze s ponuđenim otpremninama kojima se znatno pomladila starosna struktura zaposlenika i smanjio trošak osoblja za cca. **34.919 EUR-a** te trošak zapošljavanja agencijskih radnika za cca. **422.765 EUR-a**, u odnosu na planirano u 2022. g.

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

Osnovni cilj poslovne politike GSKG je zadržavanje ovakve pozicije s planom povećanja fonda na upravljanju i podizanju razine kvalitete usluga, kao i pružanje ostalih usluga od interesa za svoje korisnike. Za 2023. godinu predviđa se daljnji interes za upravljanje, prvenstveno stambenih zgrada starijeg datuma izgradnje, zbog prijave na Program obnove putem Fonda. Društvo GSKG d.o.o. je na tržištu prepoznatljivo kao velik, organiziran i stabilan sustav kojem korisnici vjeruju. Upravo takav dojam korisnika usluga Društva je potrebno posebno iskoristiti te ga istaknuti i u budućim marketinškim aktivnostima.

Sukladno navedenom ciljevi marketinga u 2023. g. su sljedeći:

- unaprijediti postojeću organizaciju rada u području marketinga kako bi povećali zadovoljstvo svojih korisnika
- unaprijediti rad na ugovaranju upravljanja zgradama
- usmjeriti segmentaciju i obradu tržišta prije svega na ugovaranje novih stambenih i poslovnih prostora, ugovaranje objekata s većim brojem stambeno-poslovnih jedinica, kao i ugovaranje objekata društvene infrastrukture
- zadržati tržišni udio od približno 80% višestambenih zgrada u gradu Zagrebu
- zadržati vodeću ulogu na tržištu upravljanja zgradama.

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.

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 2022.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, neophodna 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 funkcioniranja tržišta.

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.

Epidemija COVID-19 nije ostavila značajan negativan utjecaj na poslovanje Društva u 2022. godini. Ipak, negativni efekti su se osjetili u smislu kašnjenja u redovnoj dinamici poslovanja, posebice u Službi naplate naknada koja je prema nalogu nadležnog Gradskog ureda morala prolongirati uobičajene valute plaćanja kod plaćanja komunalnih naknada, a sve u svrhu izbjegavanja direktnog kontakta sa strankama/građanima zbog propisanih mjera zaštite uslijed pandemije. Dakle, kašnjenje u redovnoj dinamici poslovanja tako je neposredno dovelo do povećanog opsega posla nakon proglašenog završetka pandemije, zbog čega su Društvu izvanredno odobreni dodatni zaposlenici u Službi naplate naknada od strane Uprave ZGH, kako bi se izbjegla dodatna kašnjenja u knjiženjima komunalnih naknada.

Potres iz ožujka 2020. godine se također negativno odrazio na poslovanje Društva u 2022. godini, najvećim dijelom zbog poslovanja Službe naplate naknada jer je privremeno došlo do obustave naplate komunalne i vodne naknade za objekte u Gradu Zagrebu označene crvenom i žutom bojom uslijed štete prouzrokovane potresom, što je posljedično dovelo do povećanog opsega posla po kraju obustave. Također je vidljivo kako odobrenje zajmova od Zagrebačkog potresa 22.3.2020. (te Petrinjskog 29.12.2020.), predstavlja određeno opterećenje u Odjelu ugovaranja, s obzirom na pojačane zahtjeve stambenih zgrada za sanacijom šteta nastalih uslijed potresa. Za pretpostaviti je kako će se ovakav trend nastaviti i u 2023. godini.

Društvo GSKG d.o.o. intenzivno sudjeluje 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.

Društvo GSKG d.o.o. se tijekom 2022. godine susrelo s izazovom *upravljanja financijskim rizikom vezanim uz likvidnost* Društva. Naime, pripajanjem društva Zagrebačka stanogradnja 01.10.2021. društvu GSKG d.o.o., Društvo je naslijedilo dugoročnu obvezu vezanu uz vraćanje zajma za stambeno zbrinjavanje u zagrebačkom naselju Pobrežje i redovno održavanje, što se značajno odrazilo na likvidnost Društva u 2022. godini. U 2023. godini je stoga cilj povećati dinamiku novčanog priljeva od strane Grada Zagreba vezanu uz ugovore za radove/usluge redovnih gradskih programa, u svrhu minimiziranja ove vrste financijskog rizika. Društvo GSKG d.o.o. se također kroz 2022. godinu borilo s rizikom inflacije na tržištu, te se pretpostavlja da će se isto nastaviti i u 2023. godini prvenstveno zbog izrazitog i naglog porasta cijena na tržištu, osobito kod određenih sirovina (npr. papira), energenata (posljedično zbog rata u Ukrajini), građevinskog materijala i sl., Društvo se susretalo s poteškoćama u provođenju sustava javne nabave jer se gospodarski subjekti s kojima su sklopljeni okvirni sporazumi/ugovori na razini cijele grupacije Zagrebačkog holdinga, nisu više mogli pridržavati definiranih cijena iz ugovora, što je značajno usporavalo i/ili onemogućavalo proces nabave određenih vrsta roba i usluga, ponajviše kod roba i usluga kod kojih je došlo do izrazitog rasta cijene.

2.2. Prijedlog mjera za realizaciju poslovnih ciljeva u 2023. godini

GSKG upravlja s približno 80% 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, Črnomerec, Maksimir, Medveščak, obraćajući se direktno što većem broju suvlasnika. Društvo GSKG d.o.o. 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.

Društvo GSKG d.o.o. u 2023. godini planira *povećanje poslovnih prihoda* i *smanjenje poslovnih rashoda* kroz *racionalizaciju poslovanja*. Racionalizacija poslovanja u vidu smanjenja viška zaposlenika započeta je još krajem 2021. godine, te se provodila kroz cijelu 2022. godinu i nastavlja se početkom 2023. godine, a produkt njezinih konačnih efekata će biti vidljiv tijekom 2023. godine, posebice u dijelu znatnijeg smanjenja troška osoblja i materijalnih prava radnika, prvenstveno zbog manje izvršitelja u odnosu na 2022. godinu. U 2023. godini Društvo će također nastaviti s tendencijom smanjenja svih materijalnih troškova u svrhu ušteda, kako je to činilo i kroz cijelu 2022. godinu. Što se tiče poslovnih prihoda, u 2023. godini očekuje se njihov rast, posebice u dijelu povećanja prihoda od prodaje proizvoda i usluga – gospodarstvo (npr. prihod od osiguravajućih kuća, banki i dr.) 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.

U 2023. godini je također predviđeno preuzimanje upravljanja novoizgrađene fontane u naselju Šestine. U pješačkoj zoni smanjen je broj lokacija s istaknutim zastavama u trajnom postavu na ulazima u Grad Zagreb. Javni zahod na Kaptolu zbog velikog stupnja oštećenja nije u funkciji, te iziskuje rekonstrukcijsku obnovu koja nije u nadležnosti Društva. Provedbom gradske strategije o skrbi za osobe s tjelesnim invaliditetom predviđa se daljnja ugradnja podiznih platformi u pothodnicima Grada Zagreba.

Energetska obnova višestambenih zgrada

U 2023. godini očekuje se objava poziva za Energetsku obnovu višestambenih zgrada. S obzirom da su pozivom predstavljeni drugačiji uvjeti od poziva iz 2017. godine za sada su nepoznati uvjeti najavljenog poziva.

Aktivnosti vezane uz obnovu zgrada oštećenih u potresu 22.3.2020. te 28. i 29.12.2020. godine

Krajem prosinca 2022. godine prijavljeno je 400 stambenih zgrada od strane društva GSKG d.o.o. za konstrukcijsku obnovu, od kojih se 145 zgrada odnosi na organiziranu obnovu, a 255 zgrada na samostalnu obnovu.

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.

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), uključen PDV.

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 oko 50 upravitelja, od kojih su značajnija konkurencija Zapad stan, Stambeni servis, Hrvatski poslovni centar, Upravitelj gradnja, Rego stan. Budući GSKG posluje na tržištu i sa stalnim nastojanjem ugovaranja što većeg broja zgrada, konstantno se prate i potezi potencijalnih konkurenata, kao i njihovi tržišni pokušaji za proširenje utjecaja. GSKG svojom prisutnošću u medijima i stalnom komunikacijom sa suvlasnicima naglašava svoje prednosti. Objektivno, možemo tvrditi da GSKG s kvalitetom, tradicijom, stručnošću kadrova te osmišljenim tržišno promotivnim pristupom bez obzira na trenutne poteškoće čvrsto drži poziciju na zagrebačkom tržištu u odnosu na konkurenciju.

Uz kvalitetno upravljanje postojećim stambeno-poslovnim fondom osnovni cilj je daljnje povećanje broja ugovorenih zgrada (od prinudne uprave, novoizgrađenih stambeno-poslovnih objekata, postojećih poslovnih kompleksa).

3. Plan zaposlenosti, fizičkog opsega, tekućeg i investicijskog održavanja sredstava rada i kvalitete usluga za 2023. godinu

3.1. Plan broja radnika

Tijekom 2022. godine, prestao je radni odnos za 47 radnika (sporazum, mirovina, izvanredni otkaz ugovora o radu, iznenadna smrt, istek ugovora na određeno vrijeme, poslovno uvjetovani otkaz). Stanje zaposlenih u GSKG d.o.o. je tako na dan 31.12.2022. ukupno 310 radnika.

Tijekom 2022. godine 6 radnika otišlo je u redovnu mirovinu, 7 radnika otišlo je sporazumno, 1 radnik otkazom od strane poslodavca, 4 radnika zbog isteka ugovora na određeno vrijeme, a 2 radnika su preminula. Za 27 radnika je radni odnos završio poslovno uvjetovanim otkazom o radu uz ponuđenu otpremninu vezanim uz Program zbrinjavanja viška radnika u grupi ZGH.

U poslovnoj godini 2023., planira se dakle, 300 radnika na neodređeno i 10 radnika na određeno vrijeme, što je ukupno 310 radnika:

Društvo	Ostvarenje 31.12.2021.			Plan 31.12.2022.			31.12.2022.			Plan 31.12.2023.			Razlika
	Neodređeno	Određeno	Ukupno zaposleni	Neodređeno	Određeno	Ukupno zaposleni	Neodređeno	Određeno	Ukupno zaposleni	Neodređeno	Određeno	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.	332	6	338	294	6	300	297	13	310	300	10	310	0

U tablici u nastavku prikazujemo planiranu fluktuaciju broja radnika u 2023. godini:

Društvo	31.12.2022.			Promjene u razdoblju od 01.01. do 31.12.2023.				Plan na dan 31.12.2023.		
	Neodređeno	Određeno	Ukupno	Prirodni odljev (mirovina i smrt)	Poslovno uvjetovani otkaz ugovora o radu	Novozaposleni	Broja radnika nakon promjena	Neodređeno	Određeno	Ukupno
GSKG d.o.o.	297	13	310	4	4	8	310	300	10	310

U 2023. godini za 4 radnika se planira odlazak u starosnu mirovinu nakon navršenih 65 godina starosti.

U cilju ostvarivanja navedenog, u svim podružnicama odnosno društvima ZGH, započet je proces uspostave učinkovite organizacije te smanjenja prekomjernog broja izvršitelja. Tako su razlozi kolektivnog viška gospodarske i organizacijske prirode, i u velikom dijelu su međuovisni, jer gospodarski razlozi, osim što sami po sebi uvjetuju smanjenje troškova te broja izvršitelja, uvjetuju i nužnost uvođenja bolje i učinkovitije organizacije, koja je procesno i troškovno efikasnija.

Društvo će radnicima koji su utvrđeni kao višak, po prestanku radnog odnosa, isplatiti otpremninu, kao što će radnicima koji su oslobođeni rada tijekom otkaznog roka, isplatiti naknadu plaće za vrijeme istoga.

Prema procjenama Društva dakle, izgledan je prestanak radnog odnosa za 4 radnika.

U tablici u nastavku prikazujemo kretanje broja radnika društva GSKG d.o.o. i agencijskih radnika na dan 31.12.2023. godine:

Društvo	Ostvarenje 31.12.2021.			Plan 31.12.2022.			Ostvarenje 31.12.2022.			Plan 31.12.2023.			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.	338	38	376	300	45	345	310	5	315	310	5	315	0

Obilježja i stupnjevi strukovnih sprema (prema Nacionalnoj klasifikaciji zanimanja)		Plan broja zaposlenih na dan 31. prosinca 2022.																	
		Ostvareno 31. prosinca 2021. (prema školskoj spremi iz radne knjižice)				Usvojeni Plan						31. prosinca 2022.				Plan 31. prosinca 2023.			
						na neodređeno vrijeme		na određeno vrijeme		Ukupan broj zaposlenih (7+8)		na neodređeno vrijeme		na određeno vrijeme					
		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)			
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)	92	3	95	28,1	80	3	83	27,7	85	3	88	28,4	85	3	88	28,4		
Viša	(VI/1, VI/2 stupanj)	68	1	69	20,4	65	1	66	22,0	57	7	64	20,6	57	7	64	20,6		
VK	(V. stupanj srednja str. sprema)																		
SSS	(IV. stupanj srednja str. sprema)	169	2	171	50,6	149	2	151	50,3	152	3	155	50,0	155		155	50,0		
KV	(III. stupanj srednja str. sprema)																		
PKV	(II. stupanj niža str. sprema)																		
NSS	(II. stupanj niža str. sprema)	3		3	0,9					3		3	1,0	3		3	1,0		
NK	(I. stupanj niža str. sprema)																		
Ukupno:		332	6	338	100.0	294	6	300	100.0	297	13	310	100.0	300	10	310	100.0		

U radnom odnosu na 31.12.2023. g. planira se 300 radnika na neodređeno i 10 radnika na određeno vrijeme, što je ukupno 310 radnika.

Zapošljavanje radnika putem agencije za privremeno zapošljavanje po dva osnova i to:

- zbog povećanog opsega poslova (preuzimanje novih poslova, energetska obnova, prijava potres, dodatan angažman na poslovima prisilne naplate za Grad Zagreb i Hrvatske vode, kašnjenje u knjiženju JUP-a)
- zbog potrebe zamjene za vrijeme trajanja duljih bolovanja i roditeljnog dopusta.

3.2. Plan fizičkog opsega usluga Društva

U nastavku prikazujemo fizičke pokazatelje poslovanja društva GSKG d.o.o.:

R. br.	Vrsta usluge	Mjerna jedinica	Ostvareno 2021.	Procjena ostvarenja 2022.	Plan 2023.	Indeks	
1	2	3	4	5	6	7=5/4	8=6/5
Društvo GSKG d.o.o.							
1.	Ugovoreno upravljanje	broj prostora	166.894	165.813	166.000	100,0	100,1
2.	Ugovoreno upravljanje	m2	9.302.720	9.237.912	9.250.000	100,0	100,1
3.	Prinudna uprava	broj prostora	3.202	3.097	3.000	97,0	96,9
4.	Prinudna uprava	m2	245.883	230.458	220.000	93,7	95,5
5.	Obvezni radovi	broj zahvata	29.313	29.305	29.294	100,0	100,0
6.	Hitne intervencije	broj zahvata	33.821	19.833	19.850	58,7	100,1
7.	Mali popravci	broj zahvata	18.201	18.194	18.650	100,0	102,5
8.	Nužni (veliki) popravci	broj zahvata	337	339	450	100,6	132,7
9.	Naplata najamnine	broj prostora	6.202	6.040	6.000	97,4	99,3
10.	Naplata najamnine	m2	353.085	340.000	320.000	96,3	94,1
11.	Naplata zakupnine	broj prostora	2.101	1.930	1.900	91,9	98,4
12.	Naplata zakupnine	m2	229.373	219.000	200.000	95,5	91,3
13.	Naplata komunalne naknade	broj prostora	525.538	527.000	530.000	100,3	100,6
14.	Naplata komunalne naknade	m2	52.478.003	50.150.000	53.000.000	95,6	105,7
15.	Naplata naknade za uređenje voda	broj prostora	515.808	523.000	525.000	101,4	105,6
16.	Naplata naknade za uređenje voda	m2	56.335.965	57.000.000	57.500.000	101,2	100,9
17.	Naplata spomeničke rente	broj prostora	4.425	4.400	4.500	99,4	101,2
18.	Naplata spomeničke rente	m2	748.172	750.000	800.000	100,3	100,8
19.	Fontane, vrela, vodoskoci	kom	54	54	55	100,0	101,9
20.	Pješačka zona	kom	41	41	37	100,0	100,0
21.	Pothodnici sa poslovnim prostorima	kom	4	4	4	100,0	100,0
22.	Javni sanitarni čvorovi	kom	53	54	53	101,9	100,0
23.	Grički top	kom	1	1	1	100,0	100,0
24.	Dizala i podizne platforme	kom	53	50	51	94,3	124,0
25.	Bukobran	kom	1	1	1	100,0	100,0
26.	Javno kupalište Diana	kom	1	1	1	100,0	100,0
27.	Najam stanova u Podbrežju sa pripadajućim PGM i garažama	m2	20.072	20.072	20.072	100,0	100,0
28.	Prodaja stanova i pripadajućih garaža	m2	-	-	-	-	-
29.	Prodaja poslovnih prostora	m2	-	150	148	-	-
30.	Prodaja garaža i PGM	m2	25	454	445	1816,0	98,0

3.3. Plan troškova usluga tekućeg održavanja sredstava rada

U nastavku se nalazi prikaz Plana troškova usluga tekućeg održavanja sredstava rada za 2023. godinu:

u tisućama eura

Društvo GSKG d.o.o.						
R. br.	Vrsta radova	Ostvareno 2021.	Nerevidirana procjena ostvarenja 2022.	Plan 2023.	Indeks	
1	2	3	4	5	6=4/3	7=5/4
1.	Održavanje poslovnog prostora	16	4	6	25,0	144,8
2.	Održavanje informatičke opreme	28	23	23	82,1	100,0
3.	Održavanje telefonske centrale i telefona	12	8	8	66,6	100,0
4.	Održavanje službenih automobila	3	3	3	100,0	100,0
5.	Ostalo održavanje (klima, ost.)	1	4	5	300,0	133,3
6.	Održavanje Podbrežja	133	66	66	49,6	100,0
UKUPNO		193	107	110	55,4	102,8

Društvo je kroz 2022. godinu ostvarilo značajne uštede kod troškova usluga tekućeg održavanja sredstava rada, gdje je predmetni trošak sveden skoro na polovicu ostvarenog iznosa u 2021. godini. U 2023. godini planira se nastaviti poslovati s istim trendom.

3.4. Plan investicijskog održavanja sredstava rada

U 2023. godini Društvo ne planira investicijsko održavanje sredstava rada.

3.5. Stanje kvalitete usluga

Društvo GSKG d.o.o. posjeduje standard kvalitete ISO 9001:2015 (Opseg certifikacije: Upravljanje nekretninama, građenje, projektiranje, nadzor, etažiranje, organizacija održavanja komunalne infrastrukture, naplata naknada, usluge građanima). U 2023. godini nije u planu uvođenje novog certifikata. U 2022. godini proveden je nadzorni audit u svrhu unapređenja sustava kvalitete

Plan aktivnosti u 2023. u cilju unapređenja sustava kvalitete:

GSKG d.o.o. 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.

Također, u narednom razdoblju je nužno još više unaprijediti sustav upravljanja ljudskim potencijalima Društva, osobito glede prepoznavanja 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, a temeljem ostvarenih rezultata i zalaganja. Kroz uspješan sustav upravljanja ljudskim resursima i učinkovitim stimuliranjem namjera je kod svih radnika potaknuti potrebu za usavršavanjem i prihvaćanje osobne odgovornosti u obavljanju postavljenih zadaća. Svrha je osvijestiti i nadograditi praksu korištenja potencijala ljudskih resursa Društva, kroz stvaranje prilika za osoban napredak radnika.

Također je potrebno 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.

Sektor tehničkih poslova tako planira sljedeće poslovne aktivnosti za 2023. godinu:

1. Izrada koncepta aplikacije za rad Sektora tehničkih poslova koja će objediniti informacije Službi i Odjela kroz jedinstvenu „karticu“ stambene, stambeno-poslovne ili poslovne zgrade. Primjenom aplikacije smanjio bi se utrošak vremena obavljanja administrativnog posla referenta na pojedinoj zgradi kroz jedinstveni prikaz podataka vezanih uz upravljanje zgradom te izravnim unosom podataka pri terenskim poslovima korištenjem povezane android aplikacije u svrhu podizanja kvalitete usluge te jačanja konkurentnosti na tržištu upravljanja nekretninama te održivosti fonda zgrada na upravljanju.
2. Revizija i korekcije postojećih radnih uputa koje definiraju pojedine poslovne procese rada Sektora sa ciljem pojednostavljenja radnih procesa pri radu referenata te postizanju jednoobraznog rada svih područnih službi i odjela.
3. Poboljšanje komunikacije Odjela ugovaranja i područnih službi kroz grupno mjesečno izvještavanje o iskazanim interesima zgrada za uspostavom upravljanja GSKG-a od strane Odjela ugovaranja te daljnjim praćenjem komunikacije područnih službi prema zainteresiranim strankama u svrhu ugovaranja većeg broja zgrada odnosno održivosti fonda zgrada na upravljanju.
4. Doprinos digitalizacije objave natječaja za ustupanje radova te rada Povjerenstva za dodjelu natječaja kroz prijave i odabir prijavljenih izvoditelja putem internet stranica Društva i Internet aplikacije. Cilj je poboljšati komunikaciju i poslovne suradnje sa tvrtkama i obrtima koje izvedu radove kroz ustupljene natječe ili izravnim odabirom radi privlačenja poslovno stabilnih tvrtki i sa visokom razinom usluge, te koje pri poslovanju koriste informatičke kanale radi transparentnosti poslovanja i ugovaranja novih poslova.
Uvjet za ostvarenje navedenog su izmjene i dopune sustava šifrnika grupa radova na održavanju u sustavu Upravljanja nekretninama te usklađivanjem istih sa sustavom Centrix 1 ili Centrix 2 koji je u procesu prilagodbe te se očekuje završetak procesa neposredno nakon pune primjene Centrix 2 aplikacije.
5. Isto tako do lipnja 2023. cilj je potpunom digitalizacijom Liste sposobnih izvoditelja kao sastavnim dijelom poslovnih procesa na ustupanju radova na održavanju objekata omogućiti praćenje kvalitete rada izvoditelja kroz zaprimanje i obradu reklamacija korisnika ili referenata na izvođenje ili izvedene radove čime se omogućava uklanjanje sa liste izvoditelja sa niskom razinom kvalitete usluge i tako se ostvaruje bolja suradnja i povjerenje korisnika GSKG-a.
6. Daljnji razvoj, praćenje i usklađivanje cjenika usluga GSKG-a za pružanje usluga hitnih intervencija te izrade troškovnika građevinsko obrtničkih radova te elektro-strojarskih radova, sa tržišnim cijenama usluga na održavanju zgrada. Cilj praćenja i usklađivanja je stvaranje održivog sustava na izvođenju radova hitnih intervencija koji je pravedan prema korisnicima i pružateljima usluga kroz jednakost cijena.

Od siječnja 2023. godine uvodi se novi obrazac mjesečnog izvještavanja o radu područnih službi 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 – 2 do 3 godišnje u narednih 5 godina.

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.

Kvaliteta rada GSKG-a u pružanju usluga njegovim korisnicima može se prikazati kroz različite dimenzije, kako je to navedeno i izabranim pokazateljima u sljedećim tablicama, izračunatim na osnovu vođenih evidencija o zaprimljenim reklamacijama.

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, Gfix - 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 2023. godinu

Prihodi i rashodi za 2023. godinu planirani su na osnovi nerevidirane procjene ostvarenja rezultata poslovanja u 2022. godini s uključenim procjenama rizika u 2023. godini.

u tisućama eura

Opis	Ostvareno 2021.	Nerevidirana procjena ostvarenja 2022.	Plan 2023.	Indeks	
1	2	3	4	5=3/2	6=4/3
I. POSLOVNI PRIHODI	15.004	16.657	17.173	111,02	103,1
Prihodi od prodaje	14.539	15.150	16.055	104,2	106,0
Ostali poslovni prihodi	465	1.507	1.118	324,1	74,2
II. POSLOVNI RASHODI	16.239	15.205	15.782	93,6	103,8
Materijalni troškovi i usluge	7.321	6.404	7.374	87,5	115,1
Troškovi osoblja	7.157	7.211	7.135	100,8	99,0
Amortizacija	103	106	106	103,5	100,0
Vrijednosno usklađenje	151	122	95	80,4	78,2
Rezerviranja	1.287	248	200	19,3	80,7
Ostali poslovni rashodi	219	1.113	871	507,5	78,2
III. FINANCIJSKI PRIHODI	180	591	706	327,9	119,5
IV. FINANCIJSKI RASHODI	120	445	318	372,0	71,5
V. UKUPNI PRIHODI (I. + III.)	15.184	17.247	17.879	113,6	103,7
VI. UKUPNI RASHODI (II. + IV.)	16.358	15.650	16.100	95,67	102,9
VII. DOBIT/(GUBITAK) PRIJE OPOREZIVANJA	(1.174)	1.597	1.779	-	111,4
VIII. POREZ NA DOBIT	-	-			-
IX. DOBIT/ (GUBITAK) RAZDOBLJA NAKON OPOREZIVANJA	(1.174)	1.597	1.779	-	111,4
EBIT	(1.235)	1.452	1.392	-	95,9
EBITDA	(1.132)	1.558	1.498	-	96,2
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	61	146	388	240,8	266,0

U 2023. godini nije planirano povećanje cijene za usluge upravljanja zgradama, što je bitan element konkurentnosti u odnosu na druge upravitelje u gradu Zagrebu.

Poslovni prihodi Društva u 2023. godini prema Planu Društva za 2023. godinu bilježe porast u odnosu na nerevidiranu procjenu ostvarenja za 2022. godinu za 3,1 indeksni poen ponajviše zbog planiranog rasta prihoda od Grada Zagreba vezanim uz održavanje komunalne infrastrukture i poslove za Grad Zagreb vezanim uz uslugu naplate za Hrvatske vode. Nadalje, poslovni rashodi Društva u 2023. godini u odnosu na nerevidiranu procjenu ostvarenja 2022. godine, bilježe rast od 3,8 indeksnih poena poglavito zbog rasta materijalnih troškova i usluga vezanih uz porast cijena roba i usluga na tržištu i inflaciju. Društvo je kroz cijelu 2022. godinu smanjivalo rashod provodeći mjere uštede vezane uz materijalni trošak i usluge, te je

zabilježilo smanjenje po toj osnovi od 12,5 indeksnih poena u procjeni ostvarenja 2022. godine u odnosu na ostvareno u 2021. godini.

Planom Društva za 2023. godinu predviđa se daljnji rast financijskih prihoda Društva za 19,5 indeksnih poena u odnosu na procjenu ostvarenja 2022., 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 2023. godinu.

Zaključno, planira se rast ukupnih prihoda Društva za 2023. godinu za 3,7 indeksnih poena više u odnosu na nerevidiranu procjenu ostvarenja za 2022. godinu, što je više od planiranog rasta ukupnih rashoda koji za isto referentno razdoblje rastu za 2,9 indeksnih poena.

Rezultat Plana računa dobiti i gubitka društva GSKG d.o.o. za 2023. godinu jest dobit u iznosu od **1.779 tisuća eura**, a zahvaljujući provedenoj racionalizaciji poslovanja u 2022. godini, Društvo planira trend rasta dobiti i u nadolazećim godinama.

5. Plan Izvještaja o financijskom položaju društva GSKG d.o.o. na dan 31.12.2023. godine

Opis	Nerevidirana procjena ostvarenja 31.12.2022.		Plan 31.12.2023.		Indeks
	u 000 eura	% udio	u 000 eura	% udio	
1	2	3	4	5	6 = 4/2
DUGOTRAJNA IMOVINA	59.708	84,6	58.964	90,6	98,8
Materijalna i nematerijalna imovina, ulaganje u nekretnine	255	0,4	279	0,5	109,3
Ulaganja u ovisna društva					
Dugotrajna potraživanja	56.172	94,1	54.797	92,9	97,6
Ostala financijska imovina	3.169	5,3	3.782	6,4	119,3
Odgođena porezna imovina	112	0,2	106	0,2	94,8
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	10.835	15,4	6.137	9,4	56,6
Zalihe	3.780	34,9	739	12,0	19,6
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	6.223	57,4	4.931	80,3	79,2
Ostala financijska imovina	703	6,5	199	3,3	28,3
Novac na računima i u blagajni	129	1,2	268	4,4	207,4
UKUPNA AKTIVA	70.543	100,0	65.101	100,0	92,3
KAPITAL	4.723	6,7	6.502	10,0	137,7
Temeljni kapital	2.075	44,0	2.074	31,9	100,0
Revalorizacijske pričuve					
Ostale pričuve					
Zadržana dobit/gubitak	1.051	22,2	2.649	40,7	252,0
Dobit/gubitak poslovne godine	1.597	33,8	1.779	27,4	111,4
DUGOROČNE OBVEZE	57.897	82,1	53.353	82,0	92,2
Obveze po kreditima i financijskom najmu	56.962	98,4	52.407	98,2	92,0
Obveze za izdane obveznice					
Odgođena porezna obveza					
Odgođeno priznavanje prihoda					
Rezerviranja	882	1,5	929	1,6	105,3
Ostale dugoročne obveze	53	0,1	17	0,2	32,3
KRA TKOROČNE OBVEZE	7.923	11,2	5.246	8,0	66,2
Obveze po kreditima i zajmovima	4.790	60,5	3.032	57,8	63,3
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	3.133	39,5	2.214	42,2	70,7
UKUPNA PASIVA	70.543	100,0	65.101	100,0	92,3

Što se tiče značajnijih promjena u planiranju promjena bilančnih pozicija u 2023. godini, Društvo namjerava povećati prodaju garažnih parkirnih mjesta, garaža i poslovnih prostora te na taj način smanjiti zalihe.

Otplata dugoročne pozajmice vezane uz stambeno zbrinjavanje u naselju Podbrežje nastavlja teći po starom otplatnom planu te se od 01.06.2023. planira zatvaranje glavnice predmetne pozajmice sa 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 d.o.o. je zastarjela. 2018. godine je nabavljena zadnja pošiljka opreme koja se sastojala od 35 novih računala i monitora, što nije bilo dovoljno da bi se učinilo potrebno osvježanje računalne opreme.

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

Društvo ima 310 zaposlenika i 12 izdvojenih lokacija. Izdvojene lokacije koriste IP telefone, Savska koristi centralu i analogne i digitalne aparate.

Tijekom 2023. godine je potrebno zamijeniti stari i oštećeni uredski namještaj.

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

Društvo planira u 2023. godini realizirati investicije vrijedne 361 tisuću eura. U 2022. godinu Društvo je ostvarilo 13 tisuća eura investicija.

u tisućama eura

Društvo	Procjena ostvarenja investicija 2022.	Prijenos nerealiziranih investicija iz ranijih razdoblja	Nove investicije	Plan investicija za 2023.	IZVORI FINANCIRANJA					
					Vlastita sredstva	Kreditna sredstva	Financijsk i leasing	Proračun Grada Zagreba	Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost	Fondovi EU
GSKG d.o.o.	13	-	361	361	361	-	-	-	-	-

6.3. Struktura investicija prema kategorijama

Društvo planira u 2023. godini realizirati investicije u kategorijama oprema, IT infrastruktura, ostalo i uredski namještaj.

u tisućama eura

Kategorija investicije	Procjena ostvarenja investicija 2022.	Prijenos nerealiziranih investicija iz ranijih razdoblja	Nove investicije	Plan investicija za 2023.
Građevinski objekti	-	-	-	-
Transportna sredstva	-	-	-	-
Oprema	4	-	7	7
IT infrastruktura	4	-	186	186
Ostalo	2	-	134	134
Uredski namještaj	3	-	35	35
UKUPNO	13	-	361	361

6.4. Izvori financiranja planiranih investicija

Društvo u 2023. godini planira financirati investicije vlastitim sredstvima.

u tisućama eura

Naziv investicije	Procjena ostvarenja investicija 2022.	Prijenos nerealiziranih investicija iz ranijih razdoblja	Nove investicije	Plan investicija za 2023.	IZVORI FINANCIRANJA			
					Vlastita sredstva	Kreditna sredstva	Financijski leasing	Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost
Građevinski objekti	-	-	-	-	-	-	-	-
Transportna sredstva	-	-	-	-	-	-	-	-
Oprema	4	-	7	7	7	-	-	-
IT infrastruktura	4	-	186	186	186	-	-	-
Ostalo	2	-	134	134	134	-	-	-
Uredski namještaj	3	-	35	35	35	-	-	-
UKUPNO	13	-	361	361	361	-	-	-

7. Plan novčanog tijeka društva GSKG d.o.o. za 2023. godinu

u tisućama eura	
Opis	2023.
POSLOVNE AKTIVNOSTI	
Naplata proizvoda, roba i usluga od kupaca i Grada Zagreba	18.896
Naplata od subvencija, dotacija i potpora	
Ostali primici (EU Fondovi i dr.)	7.366
Isplate dobavljača	(8.733)
Isplate zaposlenicima	(6.835)
Izdaci za otplatu kamata	(318)
Ostale isplate	(9.876)
1. NETO NOVČANI TOK IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	500
ULAGATELJSKE AKTIVNOSTI	
Nabava dugotrajne imovine	(361)
Primici od dividendi i udjela	
Primici od kamata iz depozita i danih pozajmica	
Primici od prodaje imovine	
2. NETO NOVČANI TOK IZ ULAGATELJSKIH AKTIVNOSTI	(361)
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)	139
5. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	129
6. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	268

Društvo se tijekom 2022. godine susrelo s manjim priljevom novca od strane svojih najvećih kupaca (Grad Zagreb), nego li je to bio slučaj prošlih godina. Posljedično, došlo je do težeg podmirivanja tekućih obveza prema dobavljačima u roku dospijeca. Zbog navedenih razloga Društvo u 2023. godini planira podmirivati svoje pozajmice kompenzirajući svoja akumulirana potraživanja, a ne putem priljeva novca.

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

R. br.	Ključni pokazatelji uspjeha	Željena razina	Nerevidirana procjena ostvarenja 2022.	Plan 2023.	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	110,21	111,06	100,8
2.	Pokazatelj proizvodnosti (Ukupni prihodi / broj zaposlenih na dan) (iznosi u eurima , bez centi)	Kontinuirano povećanje	51.484	56.759	110,3
3.	Pokazatelj rentabilnosti (Bruto dobit / Ukupni prihod x 100) (%)	Minimalno > 1%	9,3	10,0	108,0
4.	Operativna dobit (EBIT = Poslovni prihodi - Poslovni rashodi) (iznosi u eurima, bez centi)	Kontinuirano povećanje > 0	1.452	1.392	95,88
5.	Pokazatelj samofinanciranja - financijske stabilnosti: udjel vlastitog kapitala u izvorima financiranja imovine (Kapital i rezerve te rezerviranja / Pasiva x 100) (%)	> 30%	Nerevidirana procjena ostvarenja 31.12.2022.	Plan 2023.	
			8,0	11,4	143,6
6.	Pokazatelj likvidnosti - koeficijent opće likvidnosti (Kratkotrajna imovina / Kratkoročne obveze) (koeficijent)	Optimum: koeficijent 2,00	Nerevidirana procjena ostvarenja 31.12.2022.	Plan 2023.	
			1,4	1,2	83,6
b) Socijalni aspekt poslovanja					
7.	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 31.12.2022.	Plan 2023.	
			47	45	94,6
c) Ekološki aspekt poslovanja					
8.	Udjel troškova utrošene energije u ukupnim operativnim troškovima (Troškovi utrošene energije / Poslovni rashodi x 100) (%)	Kontinuirano smanjenje	0,5	1,2	240,0

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 2022. i 2023. godine.

9. Zaključne ocjene

u tisućama eura

Opis	Nerevidirana procjena ostvarenja 2022.	Plan 2023.	Indeks
1	2	3	4=3/2
I. Poslovni prihodi	16.657	17.173	103,1
II. Poslovni rashodi	15.205	15.782	103,8
III. Financijski prihodi	591	706	119,5
IV. Financijski rashodi	445	318	71,5
Ukupni prihodi (I. + III.)	17.247	17.879	103,7
Ukupni rashodi (II. + IV.)	15.650	16.100	102,9
Dobit prije oporezivanja	1.597	1.779	111,4
<i>EBIT</i>	1.452	1.392	95,9
<i>EBITDA</i>	1.558	1.498	96,2
<i>Neto promjena fer vrijednosti ulaganja u nekretnine Vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine</i>			
<i>EBIT bez efekata neto promjene fer vrijed. ulaganja u nekretnine i vrijedn.usklađenja dug.imovine</i>			
<i>EBITDA bez efekata neto promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine i vrijedn.usklađenja dug.imovine</i>			
<i>Dobit iz financijskih aktivnosti</i>	146	388	266,0

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 d.o.o. 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.

Nove okolnosti također donose i promjene kod ušteda energije tako da je nužno čim više sudjelovati u projektima energetske učinkovitosti i korištenja obnovljivih izvora energije i zaštite okoliša. Društvo će za isto konkretno sudjelovati u pozivima Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost kao i EU fondova u suradnji s nadležnim institucijama i ministarstvima za dodjelu subvencija stambeno-poslovnim zgradama kojima upravlja.

Tijekom 2023. godine Društvo će provoditi i aktivnosti vezane za sanaciju zgrada oštećenih potresom, energetske 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. Suvlasnici oštećenih višestambenih zgrada moći će putem Upravitelja (Društva) podnijeti zahtjev za obnovu prema Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (nadalje MPGI) i Fondu za obnovu, a sve temeljem Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije i prvog Programa mjera obnove zgrada.

Na osnovi nerevidirane procjene poslovanja u 2022. godini može se zaključiti da će društvo GSKG d.o.o. i u 2023. godini poslovati s pozitivnim financijskim predznakom te se planira poslovanje s dobiti od 1.779 tisuća eura. Pozitivan trend poslovanja nastavio bi se i u narednim godinama.

U Zagrebu, 20. veljače 2023.

Direktor Društva

Marko Šarić, mag.oec.

