

POSLOVNO IZVJEŠĆE

DRUŠTVA GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.

za razdoblje siječanj – prosinac 2021.



Zagreb, ožujak 2022.

Sadržaj

1. Uvodne napomene	3
2. Izdvojeni poslovni događaji u 2021. godini	4
3. Aktivnosti na provođenju mjera štednje i racionalizacije poslovanja i učinci	5
4. Očekivani budući razvoj društva	5
5. Ostvarenje planiranih poslovnih ciljeva Društva za 2021. godinu	6
6. Fizički opseg usluga	7
7. Ostvarenje rezultata poslovanja Društva 2021. godine u odnosu na ostvarenje 2020. godine	8
8. Bilanca	14
9. Zaposleni u Društvu i struktura zaposlenih	17
10. Investicije	20
11. Ključni pokazatelji uspjeha Društva	22
12. Stanje kvalitete usluga	23
13. Zaključne ocjene, s prijedlogom mjera za daljnje poslovanje	25

1. Uvodne napomene

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 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 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 međuvlasničkim ugovorima 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 Hrvatskih voda za poslove obračuna i naplate naknade za uređenje voda
- od usluga etažiranja zgrada, nadzora i druge usluge
- od usluga vođenja evidencije ugovora sa suvlasnicima stambenih i poslovnih prostora za osiguravajuća društva
- od usluga povezanim društvima iz područja rada Društva.

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 i organizacijskim cjelinama (sektorima i odjelima). U sastavu Društva formirani su:

- Sektor tehničkih poslova koji čine Odjel hitnih intervencija, Odjel graditeljstva, Odjel komunalnih poslova te 12 poslovnica tehničke službe teritorijalno raspoređenih prema poslovnim područjima Društva
- Sektor financijsko-računovodstvenih poslova u okviru kojeg posluje Odjel financija i plana, Odjel knjigovodstva zgrada, Odjel računovodstva i Info centar
- Sektor naplate naknada koju čine Odjel matičnih podataka, Odjel naplate te Odjel prisilne naplate
- Sektor pravnih i općih poslova u okviru kojeg posluje Odjel pravnih poslova, Odjel kadrovskih i općih poslova, Odjel etažiranja te Odjel ugovaranja i marketinga

2. Izdvojeni poslovni događaji u 2021. godini

Poslovi upravljanja zgradama obavljaju se temeljem ugovora o upravljanju između Gradskog stambeno komunalnog gospodarstva i suvlasnika zgrada na području Grada Zagreba, Zaprešića i Dugog Sela, po tržišnim principima. Aktivnosti su vezane uz pripremu, kontrolu i evidenciju ugovora o upravljanju, kojima prethode svakodnevni kontakti sa strankama i odgovarajućim stručnim službama, kao i poslovi marketinga. Provode se unosi GPU-a (godišnjih programa upravljanja), financijske analize u svrhu odobravanja kreditnih sredstava, osiguranje zgrada, prijave i likvidacije šteta.

Društvo GSKG upravlja sa približno 80 % stambenog fonda Grada Zagreba, time i dalje drži poziciju najvećeg upravitelja u Gradu Zagrebu. Upravljanje zgradama organizira se preko zajedničkih službi u sjedištu GSKG-a (Savska cesta 1) te 12 područnih službi GSKG lociranih po Zagrebu i jedna u gradu Zaprešiću.

Tijekom 2021.godine nastavio se interes za ugovaranje novih zgrada te posebno starijih zgrada gdje postoji posebno velik interes za organizacijom obnove te financiranjem nakon razornog potresa 22.3.2020., te drugog potresa 29.12.2020.

U 2021. godini izrađeno je 1494 financijskih analiza za financiranje radova prema zahtjevima suvlasnika i referenata područnih službi GSKG-a, poslan je 198 dopis u Grad Zagreb, 107 u Državne nekretnine, 55 u MGIPU, te niz dopisa prema predstavnicima i direktno suvlasnicima. Obavljeni su informativni razgovori te poslane informativne ponude za ugovaranje 204 stambene zgrade.

Temeljem pravilnika o kriterijima za odobrenje zajmova za financiranje radova na održavanju stambenih zgrada GSKG osigurava povoljne zajmove putem Poslovnih banaka (Zaba i PBZ) za suvlasnike s rokom otplate od 36 - 180 mjeseci. Zgradama su dostupni i kraći zajmovi iz sredstava GSKG-a na period od 12 - 60 mjeseci. Navedenim zajmovima suvlasnici osiguravaju bržu realizaciju velikih i nužnih popravaka (uređenje pročelja, opremanje dizala radi usklađenja s propisima, sanacije krovova, vodovoda, kanalizacije i dr.).

Energetska obnova višestambenih zgrada

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine objavilo je Najavu Poziva na dostavu projektnih prijedloga "Energetska obnova višestambenih zgrada" s osvrtom na ključne elemente. Poziv na dostavu projektnih prijedloga „Energetska obnova višestambenih zgrada“ financira se iz Mehanizma za oporavak i otpornost u okviru instrumenta „EU sljedeće generacije“ kroz Nacionalni plan oporavka i otpornosti 2021.-2026. (NPOO) a objava poziva planirana je krajem I. kvartala 2022. godine.

Osnovni uvjet za sudjelovanje višestambenih zgrada u ovom Programu je ušteda godišnje potrebne toplinske energije za grijanje od najmanje 50% u odnosu na stanje prije obnove, bez obzira o kojoj kategoriji obnove se radi.

Raspoloživa bespovratna sredstva Državnog proračuna RH, osigurana iz Mehanizma za oporavak i otpornost, za dodjelu u okviru ovog Poziva iznose 300.000.000 kuna

Aktivnosti vezane uz obnovu zgrada oštećenih u potresu 22.03.2020. godine

Konstruktivna obnova (popravak konstrukcije) u cijelosti se financira iz sredstava državnog proračuna Republike Hrvatske i jedinice regionalne samouprave i to u omjeru 80% - 20%.

Moći će se obnoviti i nepostojeće (nelegalne) zgrade, osim u slučaju da se radi o zgradama koje se ne mogu ozakoniti, sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. To znači da se neće obnavljati one nepostojeće zgrade koje se nalaze na mjestima na kojima su predviđeni magistralni koridori ili drugim javno zaštićenim područjima, sukladno postojećim prostornim planovima, odnosno ukoliko na dan potresa u njima nitko nije živio.

Vlasnicima će biti refundirani opravdani troškovi popravka konstrukcije, za sve ostale radove trošak snose sami vlasnici.

Za uklanjanje zgrade potrebna je natpolovična suglasnost a ne 100 % suglasnost.

Postoji mogućnost pred-financiranja troškova konstrukcijske obnove i to na način da se novčana pomoć za obnovu zgrade može isplatiti i prije početka obnove i to na račun obvezne pričuve višestambene zgrade. Na ovaj način upravitelji će moći navedenim sredstvima nabavljati sve potrebne usluge i radove za obnovu što će znatno ubrzati postupak, a isti će ujedno biti odgovorni za namjensko trošenje sredstava.

Fond za obnovu objavio je Javni poziv i obrazac za provedbu organizirane obnove nekonstrukcijskih elemenata zgrada na području Grada Zagreba i Krapinsko-zagorske županije, a svi zainteresirani mogli se prijaviti putem obrasca na službenim stranicama Fonda za obnovu do 10. prosinca 2021. godine.

Trenutno je potpisano 217 ugovora za organiziranu obnovu nekonstrukcijskih elemenata zgrade.

3. Aktivnosti na provođenju mjera štednje i racionalizacije poslovanja i učinci

Društvo GSKG d.o.o. je kontinuirano svake godine pa tako i 2021. godine provodilo aktivnosti vezane uz provođenje mjera štednje i racionalizacije poslovanja, odnosno mjere i postupke u cilju optimalizacije i ekonomičnosti poslovanja.

Učinci mjera vidljivi su u racionalnom planiranju i realizaciji planiranih sredstava.

4. Očekivani budući razvoj društva

Zbog povećanog opsega posla, posebno na poslovima prijave šteta i zahtjeva za obnovu potresom oštećenih stambenih zgrada, promjena u Odlukama za naplate naknada, pokazuje se potreba za većim brojem zaposlenih, što se prvenstveno odnosi na poslove operative, konkretno inženjere i građevinske tehničare, čime bi se postigla veća ažurnost u izvršenju ugovorenih zadataka.

Jedan od središnjih dijelova strateškog upravljanja Društva je upravljanje financijskim rizicima. Kako bi osigurali dugoročnu održivost i stabilnost Društva te postigli održivu korist u svakoj pojedinoj aktivnosti, odgovorne osobe u Društvu sustavno razmatraju rizike povezane sa aktivnostima društva i jasno definiraju okvir za upravljanje financijskim rizicima, a sve u cilju usklađenja poslovnih strategija s ukupnom razinom tolerancije na financijski rizik Društva.

5. Ostvarenje planiranih poslovnih ciljeva Društva za 2021. godinu

u tisućama kuna

Opis	Rebalans 2021.	Ostvareno 2021.	Indeks
1	2	3	4=3/2
POSLOVNI PRIHODI			
Prihodi od prodaje	110.603	109.543	99,0
Ostali poslovni prihodi	2.470	3.504	141,9
Ukupno poslovni prihodi	113.073	113.047	100,0
POSLOVNI RASHODI			
Materijalni troškovi i usluge	55.453	55.161	99,5
Troškovi osoblja	54.019	53.927	99,8
Amortizacija	800	775	96,9
Vrijednosno usklađenje	900	1.139	126,6
Rezerviranja	1.510	9.694	642,0
Ostali poslovni rashodi	814	1.653	203,0
Ukupno poslovni rashodi	113.496	122.349	107,8
FINANCIJSKI PRIHODI	640	1.357	212,0
FINANCIJSKI RASHODI	52	901	1.712,8
UKUPNI PRIHODI	113.713	114.404	100,6
UKUPNI RASHODI	113.548	123.250	108,5
DOBIT/GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	165	-8.846	
EBIT	(423)	(9.302)	2.199,0
EBITDA	377	(8.527)	-45,2
Dobit/ gubitak iz financijskih aktivnosti	588	456	-

U 2021. godini ukupni prihodi su ostvareni u okviru planiranih i iznose 114.404 tisuće kuna. Ukupni rashodi su 8 indeksnih poena veći u odnosu na plan zbog većih troškova rezerviranja uslijed rezerviranja za otpremnine i naknade za otkazni rok zbog poslovno uvjetovanih otkaza za 42 radnika, iznos 6.892.509 kn. Ostali poslovni rashodi su veći u odnosu na plan i ostvareni su u iznosu od 1.652.130 kn. odstupanje je uslijed više ostvarenih: otpisanih potraživanja i naknadno utvrđenih rashoda iz prethodne godine (računi iz 2020.godine su knjiženi u 2021.godini).

6. Fizički opseg usluga

R. br.	Vrsta usluge	Jedinica mjere	Ostvareno I. - XII. 2020.	Rebalans I. - XII. 2021.	Ostvareno I. - XII. 2021.	Indeksi	
						6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Ugovoreno upravljanje	broj prostora	167.734	171.800	166.894	99,5	97,1
2.	Ugovoreno upravljanje	m2	9.357.777	9.375.000	9.302.720	99,4	99,2
3.	Prinudna uprava	broj prostora	3.622	4.100	3.202	88,4	78,1
4.	Prinudna uprava	m2	265.855	299.000	245.883	92,5	82,2
5.	Obvezni radovi	broj zahvata	29.299	29.305	29.313	100,0	100,0
6.	Hitne intervencije	broj zahvata	36.720	33.800	33.821	92,1	100,1
7.	Mali popravci	broj zahvata	18.152	18.200	18.201	100,3	100,0
8.	Nužni (veliki) popravci	broj zahvata	325	335	337	103,7	100,6
9.	Naplata najamnine	broj prostora	6.397	6.400	6.202	97,0	96,9
10.	Naplata najamnine	m2	362.881	350.000	353.085	97,3	100,9
11.	Naplata zakupnine	broj prostora	1.927	2.100	2.101	109,0	100,0
12.	Naplata zakupnine	m2	212.833	200.000	229.373	107,8	114,7
13.	Naplata komunalne naknade	broj prostora	517.512	515.000	525.538	101,6	102,0
14.	Naplata komunalne naknade	m2	52.593.644	53.000.000	52.478.003	99,8	99,0
15.	Naplata naknade za uređenje voda	broj prostora	439.031	471.000	515.808	117,5	109,5
16.	Naplata naknade za uređenje voda	m2	55.434.066	56.300.000	56.335.965	101,6	100,1
17.	Naplata spomeničke rente	broj prostora	4.495	4.700	4.425	98,4	94,1
18.	Naplata spomeničke rente	m2	759.683	794.000	748.172	98,5	94,2
19.	Fontane, vrela, vodokoci	kom	54	54	54	100,0	100,0
20.	Pješačka zona	kom	40	40	41	102,5	102,5
21.	Pothodnici sa poslovnim prostorima	kom	4	4	4	100,0	100,0
22.	Javni sanitarni čvorovi	kom	54	54	53	98,1	98,1
23.	Grički top	kom	1	1	1	100,0	100,0
24.	Dizala i podizne platforme	kom	41	41	53	129,3	129,3
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		100,0
28.	Prodaja stanova i pripadajućih garaža	m2					
29.	Prodaja poslovnih prostora	m2		150			0,0
30.	Prodaja garaža i PGM	m2		462	25		5,4

7. Ostvarenje rezultata poslovanja Društva 2021. godine u odnosu na ostvarenje 2020. godine

u tisućama kuna

Opis	2021.	2020.	Indeks
1	2	3	4=2/3
I. POSLOVNI PRIHODI	113.047	111.517	101,4
Prihodi od prodaje	109.543	108.956	100,5
Ostali poslovni prihodi	3.504	2.561	136,8
II. POSLOVNI RASHODI	122.349	110.134	111,1
Materijalni troškovi i usluge	55.161	50.840	108,5
Troškovi osoblja	53.927	54.046	99,8
Amortizacija	775	943	82,2
Vrijednosno usklađenje	1.139	1.445	78,8
Rezerviranja	9.694	1.884	514,5
Ostali poslovni rashodi	1.653	976	169,4
III. FINANIJSKI PRIHODI	1.357	501	270,8
IV. FINANIJSKI RASHODI	901	52	-
V. UKUPNI PRIHODI (I. + III.)	114.404	112.018	102,1
VI. UKUPNI RASHODI (II. + IV.)	123.250	110.186	111,8
VII. DOBIT/ GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	-8.846	1.832	-4,8
VIII. POREZ NA DOBIT		356	-
IX. DOBIT/ GUBITAK RAZDOBLJA NAKON OPOREZIVANJA	-8.846	1.476	599,3
EBIT	(9.302)	1.383	-6,7
EBITDA	(8.527)	2.326	-366,6
Dobit/ gubitak iz financijskih aktivnosti	456	449	131,0

Prihodi

Društvo je u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu ostvarilo lošiji bruto financijski rezultat u iznosu od -8.845.929 kn. Negativan financijski rezultat ostvaren je uslijed pripajanja društva Stanogradnja d.o.o. i većeg troška rezerviranja za otpremnine.

Ukupni prihodi za razdoblje siječanj-prosinac 2021. godine su ostvareni u iznosu od **114.404.114** kn i za 2.385.751 kn su veći u odnosu na 2020.godinu.

Prihodi od prodaje proizvoda i usluga povezanim društvima iznose 6.566.272 kn. To su prihodi od naknade za materijalne troškove i plaće radnika koji rade na obradi JUP-a:

- Čistoća 1.791.898 kn
- VIO 783.955 kn

Prihodi od refundacije troškova dostave JUP-a

- Čistoća 2.472.715 kn
- VIO 1.517.704 kn

U strukturi **ukupnih prihoda** ostvarenih u 2021. godini prihodi od prodaje na domaćem tržištu su za 737.007 kn veći u odnosu na ostvarenje u 2020. godini.

Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu ostvareni su u iznosu od 102.945.997 kn, a sastoje se od:

- prihoda od usluga gospodarstvu 5.191.024 kn
- prihoda od usluga građanima 41.800.835 kn
- prihodi iz proračuna Grada 55.954.137 kn

U strukturi prihoda od prodaje na domaćem tržištu manji su prihodi od prodaje usluga gospodarstvu za 7.509.329 kn uslijed manje ostvarenih prihoda od usluge naplate naknade za uređenje voda. Navedeni prihod temeljem ugovora sa Gradom Zagrebom iskazuje se kao prihod Grada.

Prihodi od usluga građanima:

Naknada upravitelja za upravljanje stambenim zgradama je ostvarena u okviru planirane i iznosi 36.950.070 kn. Naknada ugovorenog upravljanja je ostvarena u iznosu 35.939.114 kn a prinudnog upravljanja u iznosu od 1.010.956 kn. U 2020. godini naknada za usluge upravljanja je neznatno veća u odnosu na prethodnu godinu.

Etažiranje:

Ukupni prihodi su manji u odnosu na plan i ostvarenje prethodne godine uslijed znatno manjih prihoda od etažiranja odnosno usluge povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

Prihodi od usluga građanima:

Red. br.	Naziv elementa	Ostvareno I.-XII.2020.	Plan I.-XII. 2021.	Ostvareno I.-XII. 2021.
1.	Prihodi od naknade upravljanja (prinudna i ugovorena)	36.815.661	36.933.000	36.950.070
2.	Neproizvodne usluge (fotokopiranje potvrda, ponuda za natječaj i ostalo)	199.851	200.000	238.381
3.	Usluga - kotlovnica Zaprešić	41.900	41.900	95.201
4.	Tehnički nadzor nad radovima	956.569	1.100.000	538.458
5.	Od obrade kredita	2.453.675	2.900.000	2.934.794
6.	Ostalo (elaborati i dr.)	811.490	600.000	826.759
7.	Od prodaje usluga	97.256	100.000	134.675
8.	Energetski certifikat	3.500	5.100	0
9.	Projektna dokumentacija - energetska obnova	74.208	70.000	0
10.	Poslovi koordinacije za radove na stambenim zgradama			2.000
11.	Od prodaje poslovnih prostora, garaža i PGM			80.496
12.	UKUPNO	41.454.110	41.950.000	41.800.835

Prihodi od usluga gospodarstvu:

Red. br.	Naziv elementa	Ostvareno I.-XII.2020.	Plan I.-XII. 2021.	Ostvareno I.-XII. 2021.
1.	Usluge izvođačima radova na održavanju stambenog fonda	3.318.825	3.450.000	2.792.267
2.	Zakupnine u pothodnicima	432.520	450.000	438.122
3.	Ostalo (bankomat i dr.)	100.670	12.500	13.284
4.	Naknada za obavljene poslove za osiguravajuća društva	840.000	1.300.000	988.020
5.	Od naplate naknade za uređenje voda	6.098.011	0	0
6.	Naknada za energetski certifikat	4.774	5.000	0
7.	Dostava računa - Hrvatske vode	899.549	0	0
8.	Dostava računa zgrade	1.006.005	1.000.000	959.332
9.	Od obrade zahtjeva za prijavu šteta od potresa	0	0	0
10.	UKUPNO	12.700.353	6.217.500	5.191.024

Prihodi od usluga gospodarstvu ostvareni su u iznosu 5.191.024 kn.

Poslovi naplate slivne vodne naknade obavljaju se temeljem ugovora s Hrvatskim vodama i to u visini 8% od naplaćene naknade do svibnja 2020., a od svibnja je iskazan kao prihod od Grada zbog novog načina obračuna. U 2021. godini su ostvareni u grupi prihoda iz proračuna grada. Zakonom o financiranju vodnog gospodarstva propisano je da jedinice lokalne samouprave, odnosno pravna osoba kojoj jedinica lokalne samouprave povjeri obračun i naplatu komunalne naknade, naplaćuje naknadu za uređenje voda putem uplatnica komunalne naknade na kojima zasebno iskazuje iznos naknade za uređenje voda.

Prihodi iz proračuna Grada ostvareni su u iznosu od **55.954.137 kn**, a odnose se na financiranje održavanja komunalnih objekata zajedničke potrošnje (fontane, javni WC-i, pothodnici, podvožnjaci, javni prolazi i dr.), na naknadu za obavljanje poslova naplate naknada za Grad Zagreb (komunalna naknada, najamnina, zakupnina, spomenička renta i ostalo), te na naknadu usluge naplate naknade za uređenje voda.

Prihodi iz proračuna Grada su veći za 10.122.617 kn zbog novog načina obračuna usluge naplate naknade za uređenje voda.

Analitika prihoda od sredstava iz **Proračuna Grada** prikazana je u narednoj tablici:

Red. br.	Naziv elementa	Ostvareno I.-XII.2020.	Plan I.-XII. 2021.	Ostvareno I.-XII. 2021.
1.	Naplata naknada	14.160.000	14.160.000	14.160.000
2.	Naknada za uslugu prodaje stanova	660.000	640.000	1.095.500
3.	Naknada za održavanje KZP	18.000.000	18.000.000	18.000.000
4.	Refundacija tr.distribucije JUP-a, plaća topnik, kupalište	4.804.607	4.600.000	4.836.198
5.	Naknada za uslugu naplate Hrvatske vode	8.374.210	14.400.000	14.698.268
6.	Naknada FINE po ovršnim prijedlozima	70.130	400.000	80.660
7.	Refundacija tr.distribucije računa za Hrvatske vode	1.985.580	2.900.000	2.643.351
8.	Prihodi od projektne dokumentacije Podbrežje			440.160
9.	UKUPNO	48.054.527	55.100.000	55.954.137

Prihodi **od zakupnina i najamnina** ostvareni su iznosu 27.788 kn, a odnose se na naknadu privremenog korištenja dijela poslovnog prostora u PS Sesvete od strane MO SDP-a i zakup dijela poslovnog prostora u Savskoj cesti 1 od tvrtke Ecta d.o.o.

Ostali prihodi prodaje proizvoda i usluga ostvareni su u iznosu 3.120 kune, a odnose se na prihode od uplata javnog nadmetanja, prodaje kućnih redova, zastava, isl.

Ostali poslovni prihodi ostvareni su u iznosu 3.504.180 kn:

- 189.712 kn naplaćena otpisana potraživanja
- 13.493 kn naplate štete (naplaćeni sudski troškovi)
- 3.239.769 kn od ukidanja rezerviranja
- 12.480 kn iz interne realizacije (s osnove plaće u naravi)
- 48.725 kn ostali prihodi

Naplaćena otpisana potraživanja u iznosu 189.712 kn se odnose na Grad Zagreb GU za financije otkup stanova 161.875 kn, ostala 27.837 kn.

Naplata šteta u iznosu 13.493 kn se odnose na naplaćeni troškovi po postupcima prisilne naplate u iznosu 9.843 kn i naplaćena šteta s temelja osiguranja u iznosu 3.650 kn, vezano uz pripajanje društva Zagrebačka stanogradnja d.o.o.

Prihodi od ukidanja rezerviranja u 2021. godini su ostvareni u iznosu 3.504.180 kn, a u 2020.godini u iznosu 2.230.203 kn što predstavlja povećanje za 1.273.977 kn.

Prihodi od ukidanja rezerviranja u 2021.godini se odnose za neiskorištene godišnje odmire u iznosu 1.876.354 kn (u 2020.godini iznos 1.612.124 kn), ukidanje rezerviranja za jubilarne naknade i otpremnine prema izračunu aktuara u iznosu od 671.268 kn (u 2020.godini 215.124 kn) i ukidanje rezerviranja po sudskim sporovima u iznosu 692.147 kn temeljem dovršenih sporova i ponovne procjene uspješnosti dovršetka sporova od strane odvjetničkih ureda (u 2020.godini 402.955 kn).

Ostali poslovni prihodi po povrat pogrešno plaćenih računa i usklađenja.

Financijski prihodi su ostvareni u iznosu od **1.356.758** kn, a odnose se na prihod od kamata za pozajmice zgradama u iznosu 498.852 kn, te 857.906 kn koji predstavljaju prihode od diskonta po Ugovoru o najmu stanova sa Gradom Zagrebom koji se knjiže po modelu IFRIC 12.

Rashodi

Ukupni rashodi su ostvareni u iznosu od **123.250.043** kn.

Materijalni troškovi su ostvareni u iznosu od 55.161.033 kn i čine 45,1% ukupnih poslovnih rashoda. Materijalni troškovi sadrže: troškove sirovina i materijala u iznosu 984.246 kn i ostali vanjski troškovi 54.029.374 kuna.

Troškovi sirovina i materijala:

- Troškovi utrošenih sirovina i materijala 442.451 kn
- Troškovi utrošene energije 516.590 kn
- Otpis sitnog inventara 25.206 kn
- Troškovi prodane robe 147.412 kn (prodaja zaliha Stanogradnja d.o.o.)

Ostali vanjski troškovi sadrže:

- | | |
|---|------------|
| • Troškovi prijevoznih usluga (poštanske usluge) | 17.213.213 |
| • Troškovi kooperanata i drugih na izradi proizvoda | 1.126.163 |
| • Troškovi usluga održavanja | 948.659 |
| • Troškovi zakupnina i najamnina | 269.780 |
| • Troškovi usluga promidžbe, sajmova i reklama | 114.963 |
| • Komunalne usluge | 15.150.626 |
| • Zdravstvene usluge | 41.985 |
| • Bankarske usluge i troškovi platnog prometa | 1.168.307 |
| • Intelektualne usluge | 224.999 |
| • Premije osiguranja | 187.963 |
| • Patenti i licencije | 813.649 |
| • Komunalne naknade | 1.108.695 |
| • Usluge obrade podataka i održavanje računalnih programa | 7.034.884 |
| • Naknade za ceste i tehničke preglede vozila | 3.780 |
| • Ostale usluge (agencijski radnici, Holding centar i ost.) | 7.853.886 |

Troškovi zakupnina i najamnina ostvareni su u iznosu 269.780 kn, a sastoje se od:

- 134.633 kn, TIMI, Savska c.1
- 135.147 kn, najam fotokopirnih uređaja

Uvođenjem MSFI 16, troškovi zakupa po ugovorima dužim od godinu dana knjiže se kao troškovi amortizacije i kamata po operativnom leasingu.

Komunalne usluga prema ugovoru sa Gradom, iznos 15.150.626 kn

Zdravstvene usluge odnose se na obvezni liječnički pregled za radnika na Gričkom topu i tehničare prema odredbama Zakona o zaštiti na radu u iznosu 41.985 kn

Od ukupnog iznosa 1.168.307 kn za bankarske usluge, iznos od 542.658 kn odnosi se na troškove provizije i trajnih naloga za jedinstvenu uplatnicu koji su fakturirani putem ZGH direkcije; 502.587 kn odnosi se na naknade po odobrenim kreditima Zagrebačke banke d.d. za zgrade na upravljanju kod GSKG, iznos od 103.592 kn odnosi se na uplate predujmova FINI za prisilnu naplatu naknada za Grad Zagreb, preostali iznos od 19.470 kn odnosi se na naknade za usluge banke i FINE.

Intelektualne usluge, iznos 224.999 kn, od toga 42.411 kn usluge odvjetnika, 92.000 kn za revizorske usluge, 2.182 kn za ugovor o djelu, 70.781 kn Student servis, a iznos od 17.625 kn su troškovi certificiranja za ISO certifikat

Ostale usluge u iznosu 7.853.886 kn se sastoje od:

- Trošak angažiranja radne snage putem agencije ostvaren je u iznosu 5.302.659 kn, a odnosi se na zapošljavanje za poslove energetske obnove, obnove pročelja stambenih zgrada, postupke povezivanje zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora, zbog zahtjeva za intenzivniju dinamiku opominjanja i pokretanja postupaka prisilne naplate za naknade Grada Zagreba i Hrvatskih voda, te sanacija posljedica potresa.
- Ostali troškovi vanjskih usluga od povezanih društava za troškove pozivnog i Centra za korisnike Zagrebačkog holdinga, iznos 2.500.062 kn
- Grafičke usluge i usluge kopiranja, iznos 20.932 kn
- Ostali troškovi usluga, iznos 30.234 kn (usluge čišćenja, objava u javnim glasilima i ostali troškovi)

Troškovi osoblja su u 2015.godini ostvareni u iznosu 32.277.701 kn., u 2016.godini 33.253.446 kn, u 2017.godini 42.525.126 kn (radnici koji su bili zaposleni putem agencije za zapošljavanje prešli u radni odnos kod GSKG d.o.o.), u 2018.godini 44.691.640 kn, u 2019.godini 43.580.633 kn (neznatno manji zbog prelaska Centra za korisnike u Direkciju), a u 2020.godini 47.983.155 kn (znatno veći zbog davanja po novom Kolektivnom ugovoru), a u 2021.godini 47.882.275 kn.

Prosječna bruto plaća (koja u sebi sadrži davanja po kolektivnom ugovoru, a imaju tretman plaće za redovan rad i bolovanja do 42 dana) na bazi sati rada sa doprinosima iz plaće, porezom i prirezom iznosi 10.711 kn, a prosječna neto plaća iznosi 7.739 kn uz prosječan broj zaposlenih za izvještajno razdoblje od 323 radnika.

Troškovi amortizacije za 2021.godinu iznose 775.054 kn, a neznatno su manji uslijed manje nabave nove opreme i smanjenje iznosa amortizacije za pravo korištenje imovine u operativnom najmu, poslovne prostore sa ugovorima o najmu iznad godinu dana.

Ostali troškovi iznose 6.545.234 kn. Neznatno su manji i sadrže naknade troškova radnicima i izdaci za ostala materijalna prava radnika u iznosu 6.045.065 kn i ostali troškovi u iznosu 500.169 kn. U tom iznosu iskazani su troškovi reprezentacije 26.968 kn, članarine turističkim zajednicama 162.591 kn, ostale članarine i naknade 54.231 kn, upravni i sudski troškovi 45.306 kn, naknade članovima NO-a 95.759 kn, troškovi stručne literature i tiska 41.416 kn, spomenička renta i troškovi zaštite okoliša 36.190 kn, te ostali troškovi 9.979 kn.

Vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine u iznosu 1.139.438 kn, a odnosi se na vrijednosno usklađenje očekivanog gubitka potraživanja od kupaca starijih od 365 dana.

Rezerviranja su ostvarena u iznosu 9.694.125 kn, a odnose se na rezerviranja za prava radnika korigirana prema izračunu aktuara - rezerviranja za otpremnine i solidarne potpore, iznos 50.172 kn, započete sudske sporove prema procjeni odvjetnika, iznos 454.725 kn, rezerviranja za neiskorištene godišnje odmone, iznos 2.296.718 kn i rezerviranja za otpremnine i naknade za otkazni rok zbog poslovno uvjetovanih otkaza, iznos 6.892.509 kn.

Ostali poslovni rashodi ostvareni su u iznosu 1.151.961 kn. Povećanje rashoda iz prethodnih godina odnosi se na račune iz 2020.g. koji su knjiženi u 2021.godini.

Financijski rashodi u iznosu 900.924 kn. Rashodi u iznosu 857.190 kn najvećim dijelom se odnose na kamate po ugovoru s Korporativni servisi u iznosu 856.869 kn, a vezano je za pripajanje društva Zagrebačka stanogradnja d.o.o., zatim kamate za kašnjenje po plaćanju za HEP Elektra, HP hrvatska pošta, Zaprešić, Gradska plinara u iznosu 16.366 kn, te 2.785 kn na ime negativnih tečajnih razlika za plaćanje računa zakupa prostora i 24.580 kn kamata za operativni najam poslovnih prostora.

8. Bilanca

Redni broj	Naziv pozicije	Stanje na dan				Indeksi 5/3
		31.12.2020.		31.12.2021.		
		Iznos 3	Udjel 4	Iznos 5	Udjel 6	
1	2	3	4	5	6	7
AKTIVA						
1.	I. Potraživanja za upisani, a neuplaćeni kapital					
2.	II. Dugotrajna imovina:					
3.	Nematerijalna imovina	803.012	0,2	496.887	0,1	61,9
4.	Materijalna imovina	1.423.822	0,4	930.996	0,2	65,4
5.	Dugotrajna financijska imovina	28.407.872	7,3	108.725.965	18,3	382,7
6.	Potraživanja	325.479.050	83,4	328.485.911	55,3	100,9
7.	Odgođena porezna imovina	843.595	0,2	843.691	0,1	100,0
8.	Ukupno dugotrajna imovina (II.)	356.957.352	91,5	439.483.450	73,9	123,1
9.	III. Kratkotrajna imovina:					
10.	Zalihe			29.070.075	4,9	
11.	Potraživanja od kupaca	13.635.524	3,5	18.727.677	3,2	137,3
12.	Potraživanja od povezanih društava	12.398.282	3,2	28.823.815	4,8	232,5
13.	Ostala potraživanja (zaposleni, država i sva ostala nespomenuta potraživanja)	1.906.342	0,5	52.090.435	8,8	2732,5
14.	Kratkotrajna financijska imovina	210.190	0,1	25.437.375	4,3	12102,1
15.	Novac u banci i blagajni	4.995.862	1,3	741.866	0,1	14,8
16.	Ukupno kratkotrajna imovina (III.)	33.146.200	8,5	154.891.243	26,1	467,3
17.	IV. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	51.031	0,0	23.653		46,3
	UKUPNO AKTIVA (I. + II. + III. + IV.)	390.154.583	65,6	594.398.345	100,0	152,3
	Izvanbilančni zapisi					
PASIVA						
1.	I. Kapital i rezerve					
2.	Temeljni (upisani) kapital	2.000.000	0,5	2.000.000	0,3	100,0
3.	Rezerve (kapitalne, iz dobiti, fer vrijednosti)			13.627.843	2,3	
4.	Revalorizacijske rezerve					
5.	Zadržana dobit (preneseni gubitak)	16.027.570	4,1	16.765.440	2,8	104,6
6.	Dobit (gubitak) poslovne godine	1.475.741	0,4	-8.845.929	-1,5	-599,4
7.	Manjinski interes					
8.	Ukupno kapital i rezerve (I.)	19.503.311	5,0	23.547.354	4,0	120,7
9.	II. Rezerviranja	7.184.693	1,8	6.649.147	1,1	92,5
10.	III. Dugoročne obveze					
11.	Obveze prema poduzetnicima unutar grupe			125.773.260	21,2	
12.	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama					
13.	Obveze za predujmove					
14.	Obveze prema dobavljačima	876.078	0,2	531.218	0,1	60,6
15.	Obveze po vrijednosnim papirima					
16.	Odgođena porezna obveza					
17.	Sve ostale nespomenute dugoročne obveze	327.894.037	84,0	377.678.212	63,5	115,2
18.	Ukupno dugoročne obveze (III.)	328.770.115	84,3	503.982.690	84,8	153,3
19.	IV. Kratkoročne obveze					
20.	Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	23.009.544	5,9	12.685.419	2,1	55,1
21.	Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	51.780	0,0	23.182.331	3,9	44770,9
22.	Obveze za zajmove, depozite i slično					
23.	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama					
24.	Obveze za predujmove	170.998	0,0	361.307	0,1	211,3
25.	Obveze prema dobavljačima	4.021.851	1,0	7.458.356	1,3	185,4
26.	Obveze prema zaposlenicima	2.732.753	0,7	2.719.869	0,5	99,5
27.	Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	2.392.489	0,6	3.044.066	0,5	127,2
28.	Sve ostale nespomenute kratkoročne obveze	218.438	0,1	330.666	0,1	151,4
29.	Ukupno kratkoročne obveze (IV.)	32.597.853	8,4	49.782.014	8,4	152,7
30.	V. Odgođeno plaćanje troškova i prihodi budućeg razdoblja	2.098.610	0,5	10.437.139	1,8	497,3
	UKUPNO PASIVA (I. + II. + III. + IV. + V.)	390.154.583	65,6	594.398.345	100,0	152,3
	Izvanbilančni zapisi					

AKTIVA

Dugotrajna nematerijalna imovina iznos 496.887 kn. Primjenom standarda MSFI 16 evidentirano je pet najmovi poslovnih prostora, te iznos amortizacije sukladno evidentiranim najmovima.

Dugotrajna materijalna imovina GSKG-a obuhvaća slijedeće vrste imovine: postrojenja i opremu, alate, pogonski inventar, namještaj i transportna sredstva i ostalu dugotrajnu materijalnu imovinu u iznosu 930.996 kn.

Postrojenja i oprema su iskazani u vrijednosti 169.016 kn. Alati, pogonski inventar i transportna imovina vrijednost 736.971 kn.

Dugotrajna financijska imovina obuhvaća dane zajmove i depozite u ukupnom iznosu 108.725.965 kn, od toga dugoročni depozit u iznosu od 13.797.260 kn kod Zagrebačke banke, a služi kao garancija za dobivanje kredita za stambene zgrade, pripis kamata je na kraju godine. Drugi dio u iznosu 12.741.904 kn se odnosi na pozajmice stambenim zgradama, dok se preostali iznos od 82.186.801 kn odnosi na potraživanja od poduzetnika unutar grupe zbog pripajanja Zg Stanogradnje i preuzimanja Ugovorne obveze Grada Zagreba za najam 314 stanova u naselju Podbrežje.

Dugoročna **potraživanja** iznos 328.485.912 kn se odnose na potraživanja u iznosu 279 kn za prodaju stana i 328.485.633 kn iznos kredita Zagrebačke banke, kojima su krajnji korisnici stambene zgrade (veći iznos uslijed saniranja šteta nastalih potresom), te vrijednosno usklađivanje rizika za kredite u iznosu -2.414.969 kn.

Odgodena porezna imovina - Odgođena privremena razlika poreza na dobitak u iznosu od 843.691 kn, a se sastoji od usklađenja sa izračunima aktuaru za rezerviranja za prava radnika sukladno MSFI 16.

Kratkotrajna imovina (iznos **154.891.243** kn) je ona imovina koja se može pretvoriti u novac u roku od jedne godine i dijeli se na: zalihe iznos 29.070.075 kn (proizvodnja u tijeku – građevinsko zemljište 24.133.333 kn i neprodani poslovni prostori, garaže i parkirna mjesta u iznosu 4.936.741 kn) , potraživanja – iznos 52.090.435 kn, kratkotrajnu financijsku imovinu – iznos 259.710 kn i novac u banci i blagajni – iznos 741.866 kn.

Potraživanja od poduzetnika unutar grupe, iznos 28.823.815 kn, a odnose se na nenaplaćena potraživanja od VIO d.o.o. u iznosu 577.111 kn, Čistoće 856.228 kn potraživanja od Grada u iznosu 27.449.112 kn.

Potraživanje od države i drugih institucija u iznosu 52.090.435 kn. Potraživanja se odnose na bolovanja u iznosu od 99.003 kn i povrede na radu 49.638 kn, predujma poreza na dobit 1.008.863 kn, te potraživanje za više plaćene članarine i doprinose iznos 43.880 kn.

Potraživanja od zaposlenih u iznosu 4.697 kn, danih predujmova 4.099.399 kn i ostala kratkoročna potraživanja 10.249 kn.

Tekuće dospijeće dugoročnih potraživanja iznos 50.884.354 kn.

Dani zajmovi: pozajmice stambenim zgradama u iznosu 259.710 kn.

Novac na žiro računima i u blagajni: Zagrebačka banka 714.999 kn, Privredna banka 4.674 kn, novac u blagajni 4.754 kn, novac na deviznom računu 2.481 kn, ostala novčana sredstva 14.958 kn što ukupno iznosi 741.866 kn.

Unaprijed plaćeni troškovi iznos 23.653 kn za stručne časopise za 2022.godinu iznos 3.760 kn te kamate po najmovima priznatim kao pravo korištenja imovine u operativnom najmu iznos 19.892 kn.

Ukupno aktiva iznos 594.398.345 kn.

PASIVA

Temeljni kapital iznos 2.000.000 kn.

Gubitak tekuće godine u iznosu -7.598.015 kn te pričuve nastale statusnim promjenama radi pripajanja društva Zagrebačka stanogradnja u listopadu 2021. u iznosu 6.834.206 kn. Zadržana dobit 16.765.440 kn.

Rezerviranja u ukupnom iznosu 6.649.147 kn čine rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze u iznosu 4.094.236 kn, za sudske sporove temeljem procjene odvjetnika iznos 2.554.911 kn.

Obveze prema dobavljačima po najmovima priznatim kao pravo korištenja imovine u operativnom najmu, iznos 531.218 kn.

Dugoročne obveze su uglavnom obveze prema kreditnim institucijama i iznose 503.982.690 kn, odnose na kredite stambenim zgradama kod Zagrebačke banke iznos 377.678.212 kn (povećanje obveza za kredite kojima su korisnici stambene zgrade, za saniranje šteta, koje su nastale kao posljedica potresa) i obveza prema povezanim poduzećima nastala nakon pripajanja društva Zagrebačka stanogradnja d.o.o. u listopadu 2021.godine u iznosu 112.529.352 kn. Od tog iznosa Zagrebački holding d.o.o. 112.328.201 kn i Grad Zagreb 201.151 kn. Iznos 13.243.909 se odnosi na ostale obveze Direkcija ZGH.

Obveze prema dobavljačima po najmovima priznatim kao pravo korištenja imovine u operativnom najmu, iznos 531.218 kn.

Kratkoročne su sve one obveze koje poduzetnik mora podmiriti u roku kraćem od godine dana ostvarene u iznosu 49.782.014 kn.

U ove se obveze ubrajaju obveze prema povezanim društvima ZGH – **12.685.419** od toga Direkcija ZH – 3.954.025 kn i ZGH direkcija obveza 50% dobiti - 8.510.761 kn, Apis (izvan grupe ZGH) 139.526 kn. Obveze prema Gradu 81.107 kn.

Obveza za kamate od kratkoročnih zajmova od povezanih poduzeća iznos 23.182.331 kn.

Obveze za **predujmove** iznos 361.307 kn. To su obveze prema dobavljačima po osnovi uplaćenih depozita za uredno ispunjenje ugovornih obveza

Obveze prema dobavljačima - 7.458.356 kn za robe i usluge te dugotrajnu imovinu, **obveze prema zaposlenima** - 2.719.869 kn (redovni saldo za plaću za prosinac 2021.godine i povećanje prava radnika temeljem Kolektivnog ugovora), **obveze za poreze i doprinose** - 3.044.066 kn (obveze za poreze i doprinose iz i na plaće 1.461.430 kn, obveze za PDV 2.028.401 kn, **druge kratkoročne obveze** - 327.667 kn (**kotlovnica** – 46.422 kn, **pogrešne uplate** 282.682 kn).

Odgođeno plaćanje troškova u ukupnom iznosu 9.189.228 kn odnosi se na 2.296.718 kn troškova rezerviranja za neiskorištene godišnje odmori na dan 31.12.2021.godine te 6.892.509 kn za rezerviranje za otpremnine i naknade za otkazni rok zbog poslovno uvjetovanih otkaza.

9. Zaposleni u Društvu i struktura zaposlenih

Broj radnika Društva prikazan je kako slijedi:

R. br.	O P I S	Stanje 31.12.2020.	Rebalans 31.12.2021.	Fluktuacija u razdoblju siječanj-prosinac 2021.		Stanje 31.12.2021.		Indeksi	
				Došlo	Otišlo	Broj	Udjel %	7/3	7/4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Broj zaposlenih na neodređeno vrijeme od toga:	339	337	5	12	332	98,2	97,9	98,5
	1.1. Muškarci	140	140	2	6	136	40,2	97,1	97,1
	1.2. Žene	199	197	3	6	196	58,0	98,5	99,5
2.	Broj zaposlenih na određeno vrijeme od toga:	5	5	3	2	6	1,8	120,0	120,0
	2.1. Muškarci	1	1	1	1	1	0,3	100,0	100,0
	2.2. Žene	4	4	2	1	5	1,5	125,0	125,0
3.	UKUPNO (1+2) , od toga:	344	342	8	14	338	100,0	98,3	98,8
	3.1 Muškarci	141	141	3	7	137	40,5	97,2	97,2
	3.2. Žene	203	201	5	7	201	59,5	99,0	100,0
4.	Od ukupno došlih :			8					
	4.1. Novozaposleni			6					
	4.2. Prijelaz iz određenog na neodređeno vrijeme								
	4.3. Prijelaz iz druge poslovno-organizacijske jedinice			2					
	4.4. Druge promjene								
5.	Od ukupno otišlih :					14			
	5.1. Prirodni odljev					8			
	5.2. Osobno uvjetovani otkaz ugovora o radu					5			
	5.3. Podjela s osnivanjem društva / ustanove								
	5.4. Izvanredni otkaz zbog nevjerodostojnosti svjedodžbe / diplome								
	5.5. Prijelaz u drugu poslovno-organizacijsku jedinicu								
	5.6. Druge promjene					1			

Stanje broja radnika Društva zaposlenih na dan prikazano je kako slijedi:

Društvo	Ostvareno 31.12.2020.			Rebalans 31.12.2021.			Ostvareno 31.12.2021.			Razlika	
	Neodređeno	Određeno	Ukupno zaposleni	Neodređeno	Određeno	Ukupno zaposleni	Neodređeno	Određeno	Ukupno zaposleni	11=10-4	12=10-7
1	2	3	4=2+3	5	6	7=5+6	8	9	10=8+9		
GSKG d.o.o.	339	5	344	337	5	342	332	6	338	-6	-5

U 2020. godini je zaposleno 339 radnika na neodređeno i 5 radnika na određeno što ukupno čini 344 radnika. U 2021 godini je zaposleno 338 radnika, od toga 332 radnika na određeno i 6 radnika na neodređeno vrijeme., što predstavlja smanjenje broja radnika u odnosu na 2020. godinu za 6 radnika, a u odnosu na rebalans za 2021 godinu 5 radnika je manje zaposleno.

Kako stanje broja radnika na dan ne daje stvarnu sliku o broju radnika Društva tijekom godine, u nastavku prikazujemo tablicu prosječno mjesečno zaposlenih radnika Društva zajedno sa prosječno mjesečno zaposlenim radnicima putem agencije za zapošljavanje (na temelju stanja broja radnika na zadnji dan u mjesecu). Prosječni mjesečni broj radnika Društva u 2021. godini, u odnosu na stanje broja radnika u 2020. godini smanjen je za 2 radnika dok je prosječni mjesečni broj radnika angažiranih putem agencija za zapošljavanje smanjen za 8 radnika.

Iz prikazane tablice vidljivo je da je ukupni prosječan mjesečni broj radnika Društva – radnika podružnica i radnika angažiranih putem agencija za zapošljavanje u 2021. godini, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, smanjen za 4 radnika ili 2,3%.

Društvo	Ostvarenje 2020.			Rebalans 2021.			Ostvarenje 2021.			Razlika	
	Radnici društva	Radnici preko agencije	Ukupno zaposleni	Radnici društva	Radnici preko agencije	Ukupno zaposleni	Radnici društva	Radnici preko agencije	Ukupno zaposleni	11=10-4	12=10-7
1	2	3	4=2+3	5	6	7=5+6	8	9	10=8+9	11=10-4	12=10-7
GSKG d.o.o.	343	51	393	343	45	388	341	43	384	-9	-4

Struktura radnika Društva po godinama starosti prikazana je kako slijedi:

Opis	Ukupno	Godine starosti						
		do 19 godina	20-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 i više
	338	0	2	44	112	114	66	0

Radnici društva GSKG d.o.o. su povoljne prosječne starosne dobi. Najveći broj zaposlenih predstavlja grupa 45-54 godina. Najmanje je zaposlenih starosne dobi 20-24 godine.

10. Investicije

U tablici niže, prikazane su investicije ostvarene u 2021. i 2020. godini te planirane investicije u 2021. godini.

Opis	Ostvareno 2021.		Rebalans 2021.		Ostvareno 2020.		Indeks	
	u 000 kn	udjel (%)	u 000 kn	udjel (%)	u 000 kn	udjel (%)		
1	2	3	4	5	6	7	8=2/4	9=2/6
Operativni najam Hrvatske šume					212	39,5		
Oprema	41	100,0	2.240	100,0	325	60,5	-	12,6
	41	100,0	2.240	100,0	537	100,0	-	7,6

Realizirane investicije prema namjeni prikazane su kako slijedi:

Namjena investicija	Ostvareno 2021.		Rebalans 2021.		Ostvareno 2020.		Indeks	
	u 000 kn	udjel (%)	u 000 kn	udjel (%)	u 000 kn	udjel (%)		
1	2	3	4	5	6	7	8=2/4	9=2/6
Građevinski objekti					212	39,5		
Oprema	41	100,0	2.240	100,0	325	60,5		12,6
Sve druge investicije					-			
Ukupno	41	100,0	2.240	100,0	537	100,0	-	7,6

Realizirane investicije prema izvorima financiranja prikazane su kako slijedi:

Izvori financiranja	Ostvareno 2021.		Rebalans 2021.		Ostvareno 2020.		Indeks	
	u 000 kn	udjel (%)	u 000 kn	udjel (%)	u 000 kn	udjel (%)		
1	2	3	4	5	6	7	8=2/4	9=2/6
Vlastita sredstva	41	100,0	2.240	100,0	537	100,0	-	7,6
Tuđa sredstva (ukupno), od toga								
a) Kreditna sredstva banke								
b) Financijski leasing								
c) Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost								
d) Fondovi EU								
e) Hrvatske vode								
f) Proračun jedinica lokalne i područne samouprave								
g) Sva druga nespomenuta tuđa sredstva								
Ukupno (vlastita + tuđa sredstva)	41	100,0	2.240	100,0	537	100,0	-	7,6

Najznačajnija investicijska ulaganja Društva GSKG d.o.o. u 2021. godini odnose se na:

Značajna investicijska ulaganja	Ostvareno 2021.	
	u 000 kn	udjel (%)
1	2	3
Građevinski objekti		
Oprema i druge investicije		
- Informatička infrastruktura i oprema	15	36,6
- Ostala oprema	26	63,4
Ukupno	41	100,0

Uz naprijed navedene investicije koje se iskazuju u sklopu dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine, Društvo u poslovnim knjigama iskazuje i projekte po IFRIC-u 12 *Ugovori o koncesiji* za izgradnju objekata javne namjene za Grad Zagreb. U tablici niže, prikazana je realizacija izgradnje objekata javne namjene.

Opis	Ostvareno 2021.		Rebalans 2021.		Ostvareno 2020.		Indeks	
	u 000 kn	udjel (%)	u 000 kn	udjel (%)	u 000 kn	udjel (%)		
1	2	3	4	5	6	7	8=2/4	9=2/6
Izgradnja naselja Podbrežje - proizvodnja u tijeku A11	1.877	100,0	40.674	100,0	0			
Ukupno	1.877	100,0	40.674	100,0	0	0	4,6	0

11. Ključni pokazatelji uspjeha Društva

R. Br.	Ključni pokazatelji uspjeha	Željena razina	Ostvareno		Indeks 5/4
			Ostvareno I. - XII. 2020.	Ostvareno I. - XII. 2021.	
1	2	3	4	5	6
a) Ekonomski aspekt poslovanja					
1.	Pokazatelj opće ekonomičnosti (Ukupni prihodi / Ukupni rashodi x 100) (postotni odnos)	Minimalno > 100	101,7	92,82	91,3
2.	Pokazatelj proizvodnosti (Ukupni prihodi / prosječan broj zaposlenih) (iznosi u kunama, bez lipa)	Kontinuirano povećanje	345.736	354.192	102,4
3.	Pokazatelj rentabilnosti (Bruto dobit / Ukupni prihod x 100) (%)	Minimalno > 1%	1,6	-7,7	-481,3
4.	Operativna dobit (EBIT = Poslovni prihodi - Poslovni rashodi) (iznosi u kunama, bez lipa)	Kontinuirano povećanje > 0	1.330.804	-9.301.764	-699,0
5.	Pokazatelj samofinanciranja - financijske stabilnosti: udjel vlastitog kapitala u izvorima financiranja imovine (Kapital i rezerve te rezerviranja / Pasiva x 100) (%)	> 30%	6,8	5,1	74,7
6.	Pokazatelj likvidnosti - koeficijent opće likvidnosti (Kratkotrajna imovina / Kratkoročne obveze x 100) (koeficijent)	Optimum: koeficijent 2,00	1,0	1,7	164,4
b) Socijalni aspekt poslovanja					
7.	Prosječna mjesečna isplaćena neto-plaća po zaposlenom za razdoblje siječanj - prosinac 2021. / siječanj - prosinac 2020. - ukupno		7.551	7.739	102,5
	7.1. Prosječna mjesečna neto-plaća za muškarce		7.962	7.889	99,1
	7.2. Prosječna mjesečna neto-plaća za žene (iznosi u kunama, bez lipa)		7.037	7.402	105,2
8.	Udjel troškova za zaposlene u ukupnim operativnim troškovima (Troškovi osoblja + nakanade troškova radnicima i izdaci za ostala materijalna prava / Poslovni rashodi x 100) (%)	< 50% (Smanjenje rashoda osoblja sukladno uvjetima i)	49,0	44,6	91,0
c) Ekološki aspekt poslovanja					
9.	Udjel troškova utrošene energije u ukupnim operativnim troškovima (Troškovi utrošene energije / Poslovni rashodi x 100) (%)	Kontinuirano smanjenje	0,4	0,4	

- Pokazatelji ekonomičnosti ukazuju koliko se prihoda ostvari po jedinici rashoda, a podaci se temelje na Računu dobiti i gubitka. U pravilu, pokazatelji bi trebali biti veći od jedan, odnosno, što su veći, to se više prihoda ostvaruje po jedinici rashoda. U poslovanju GSKG koeficijent je manji od 1
- Prema načelu rentabilnosti potrebno je ostvariti što veći financijski rezultat sa što manjim ulaganjima. U pogledu toga, GSKG ne posluje rentabilno odnosno ne ostvaruje pozitivan financijski rezultat za 2021. g.
- Koeficijent financijske stabilnosti pokazuje koliko se dugotrajna imovina financirala iz dugoročnih sredstava. Pokazatelj je povoljniji, što je manji od 50%, a to je potvrda

povećanja neto radnog kapitala (razlika između kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza). Postojanje neto radnog kapitala upućuje na zaključak da je dio kratkotrajne imovine financiran iz dugoročnih izvora, što je značajno za održavanje likvidnosti. Ako je radni kapital negativan, likvidnost je ugrožena, jer to znači da se dugotrajna aktiva financira iz tekućih obveza. Idealna visina radnog kapitala trebala bi biti jednaka polovici tekuće aktive. U slučaju GSKG-a, u tekućoj godini pokazatelj je manji od 50%.

- Koeficijent tekuće likvidnosti je još jedan pokazatelj sigurnosti poslovanja, koji je po iskustvenim normama povoljan ako je 2 ili veći od 2, što znači da bi kratkotrajna imovina trebala biti barem dvostruko veća od kratkoročnih obveza.

12. Stanje kvalitete usluga

Reklamacije/dopisi/zahtjevi

U 2021. godini zaprimljeno je **368 pisanih** reklamacija/dopisa/zahtjeva koji su naslovljeni na Ured direktora. Na sve je odgovoreno u predviđenom zakonskom roku.

101 njih odnosilo se na pravna pitanja (pravovaljanost odluka suvlasnika, međuvlasnički sporovi, problem sa predstavnicima, zastare, trošenje sredstava pričuve, etažiranje, evidencije matičnih podataka i sl.)

181 reklamacije odnosile su se na tehnička pitanja (prije svega sanaciju potresom oštećenih zgrada, sanacije dimnjaka, zajedničkih dijelova, hitne intervencije i sl.)

56 reklamacija odnosilo se na Sektor naplate naknada (prigovor na račun za KN i NUV, rješenja i zamjenska rješenja, dugovanja, oslobođenja plaćanja, oštećenje od potresa i prigovor zbog slanja uplatnica za KN i NUV)

12 reklamacija odnosilo se na Financijski sektor (kredit, otplata, ovrhe, računi)

18 reklamacije zaprimljene su pod Ured direktora (izvješće o radu gradonačelniku, revizija cijena usluga, očitovanje Gradske skupštine na pitanja zastupnika/obnova i sl.)

Osim navedenog, veliki broj predmeta zaprima se i provodi kroz urudžbeni program te se proslijeđuju izravno u nadležni sektor i 12 područnih ispostava:

- Ured direktora – 4.025
- Sektor pravnih i općih poslova – 55.030
- Sektor financijsko - računovodstvenih poslova – 12.375
- Sektor tehničkih poslova – 186.880
- Sektor naplate naknada – 80.286

Ukupno – 338.596 predmeta

Info centar, Savska cesta 1

Dnevno oko 1.000 uplata na 2 blagajne i oko 650 ostalih usluga strankama (zaprimanje/urudžbiranje dokumentacije o promjenama obveznika, raznim potvrdama i dr.).

E-mailovi

Na službeni mail info@gskg.hr dnevno zaprimamo u prosjeku 100 prigovora ili upita stranaka (uglavnom se radi o upitima o dugovanju, zahtjevi za preknjiženje, promjene matičnih podataka, zahtjevi za sanacijom, prijavom zgrada za povrat sredstava vezano uz sanaciju nakon potresa, upiti o stanju/realizaciji kredita za stambene zgrade, stanju sredstava zgrade, prigovori na rad predstavnika, povezivanju ZK i KPU i sl)

U ovom izvješčaju prikazani su predmeti koji su kao takvi urudžbirani, no veliki dio dnevne komunikacije i rješavanja tekuće problematike rješava se izravno putem mailova nadležne tehničke područne ispostave, sektora i odjela te iz istog razloga nemamo točnu evidenciju o ukupnom broju na nivou cijelog Društva. Obzirom na pokretanje procesa obnove nakon potresa, veliki dio komunikacije sa predstavnicima i suvlasnicima odvija se na temu prijave zgrada za obnovu/samoobnovu te osiguranje potrebnih financijskih sredstava.

Mediji

U 2021. zaprimili smo 71 novinarski upit, na sve je odgovoreno u roku u suradnji i uz konzultaciju i suglasnost sa ZGH i Gradom (Službama za informiranje)

WEB stranica

Web stranica ažurira se sa svim aktualnostima prikupljenim od nadležnih odjela i sektora.

Tijekom 2020. godine izrađena je rubrika OBNOVA ZGRADA OŠTEĆENIH POTRESOM u kojoj se i dalje objavljuju sve aktualnosti vezane uz potres i obnovu

- ✓ kronološka objava svih vezanih aktualnosti sa podacima o broju predanih zahtjeva nadležnom ministarstvu za sufinanciranje hitnih mjera, odnosno za konstrukcijsku obnovu oštećenih zgrada
- ✓ objava zakonodavnog okvira i linkova na nadležne službe, dokumente, tumačenja
- ✓ tumačenje obrazaca od važnosti za obnovu zgrada

Web stranica prilagođena je prema odredbama Zakona o pristupačnosti mrežnih stranica i programskih rješenja za pokretne uređaje tijela javnog sektora RH

Povjerenstvo za informiranje RH

U prošloj godini zaprimljeno je 19 zahtjeva stranaka o pravu na pristup informacijama, od toga 11 usvojenih, 8 odbijenih/ neutemeljenih ili rješavanje nije u našoj nadležnosti. Za jedan zahtjev pokrenut je sudski spor pri Visokom upravnom sudu.

13. Zaključne ocjene, s prijedlogom mjera za daljnje poslovanje

Rezultat poslovanja na osnovu Računa dobiti i gubitka je negativan najvećim dijelom zbog rezerviranja za zbrinjavanje radnika te uslijed pripajanja društva Zagrebačka stanogradnja d.o.o. u 2021.g. ostvaren je gubitak u iznosu od 8.845.929 kn.

Na **poslovima upravljanja zgradama**, Društvo GSKG. je 31.12.2021. godine upravljalo sa ukupno 170.096 prostora (stanova, poslovnih prostora i garaža). Unatoč velikom tržišnom udjelu GSKG-a, tijekom posljednjih godina ne bilježimo veće odstupanje od trenutne površine prostora kojima Društvo upravlja. Navedeno je rezultat povjerenja u GSKG kao kvalitetnog upravitelja, koji je i dalje vodeća tvrtka u upravljanju zgradama u gradu Zagrebu i Republici Hrvatskoj.

Na **poslovima održavanja zgrada** provode se programi kao i iz ranijih godina, Program pročelja, program usklađenja dizala sa propisima, program zaštite od požara, uklanjanja grafita sa pročelja zgrada, uređenja registriranih i zaštićenih objekata, program energetske obnove višestambenih zgrada.

Nakon potresa u Zagrebu, 22.3.2020. godine Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja objavilo je, sukladno Odluci Vlade RH, Javni poziv za dodjelu novčane pomoći za privremenu i nužnu zaštitu i popravak zgrada oštećenih u potresu na području Grada Zagreba i okolice, i to za nužnu privremenu zaštitu zgrade od utjecaja atmosferilija te uklanjanje i pridržanje opasnih dijelova zgrade koji mogu ugroziti živote ili zdravlje ljudi.

Od 29.10.2021. na snazi su izmjene i dopune Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije NN 117/2021.

Maksimalni iznos pomoći za pojedinu zgradu bio je 12.000 kn po posebnom dijelu odnosno prostoru u zgradi, novom odlukom povećan je na 16.000 kn. U tom je razdoblju prijavljeno 1436 zgrada pod upravom GSKG-a, ukupne vrijednosti radova 99.398.326,87 kn. Zaključno s 31.12. MPGI nam je dostavilo 735 Rješenja o dodjeli novčane pomoći, u ukupno odobrenom iznosu od 25.219.462,27 kn.

Uvođenjem **sustava za unapređenja kvalitetom usluga ISO 9001:2015** koji se počeo primjenjivati početkom 2003. godine (certifikat je usvojen 01.08.2003.), povećana je efikasnost rada na zadovoljstvo korisnika usluga GSKG-a.

Zbog pandemije Covid-19 i potresa u ožujku 2020. godine, provodila su se umanjena/oslobođenja obveze plaćanja komunalne naknade i zakupnine prema Odluci o mjerama za ublažavanje negativnih posljedica na poslovanje obrtnika i ugostitelja na području Grada Zagreba uzrokovanih epidemijom bolesti COVID-19, a od 01.03.2021. Odluka je obuhvaćala i djelatnost turističkih agencija. Grad Zagreb je 04.10.2021. donio Odluku o stavljanju izvan snage Odluke o mjerama za ublažavanje negativnih posljedica na poslovanje ugostitelja, obrtnika i turističkih agencija uzrokovanih virusom COVID-19 prema kojoj se od 05.10.2021. komunalna naknada i zakupnina/naknada za korištenje gradskih poslovnih prostora obračunava svim obveznicima / objektima u punom iznosu, dok je za 4 dana listopada (od 01.10. do 04.10), obračun proveden prema ranijoj odluci.

U Zagrebu, dana 21.03.2022.

Direktor GSKG d.o.o.

Marko Šarić, mag.oec.