

POSLOVNO IZVJEŠĆE

DRUŠTVA GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.

za razdoblje siječanj – prosinac 2022.



Zagreb, ožujak 2023.

Sadržaj

1. Uvodne napomene	3
2. Izdvojeni poslovni događaji u 2022. godini.....	4
3. Aktivnosti na provođenju mjera štednje i racionalizacije poslovanja i učinci	6
4. Očekivani budući razvoj Društva	6
5. Ostvarenje planiranih poslovnih ciljeva Društva za 2022. godinu	8
6. Fizički opseg usluga	9
7. Ostvarenje rezultata poslovanja Društva 2022. godine u odnosu na ostvarenje 2021. godine....	10
8. Bilanca.....	11
9. Zaposleni u Društvu i struktura zaposlenih	12
10. Investicije.....	15
11. Ključni pokazatelji uspjeha Društva.....	17
12. Stanje kvalitete usluga.....	18
13. Zaključne ocjene, s prijedlogom mjera za daljnje poslovanje.....	20

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.

Upravu Društva čini direktor Marko Šarić koji zastupa Društvo pojedinačno i samostalno od 18.06.2021.g.

Članovi Nadzornog odbora Društva tijekom 2022. godine bili su:

Boris Sesar	predsjednik Nadzornog odbora do 10.06.2022.g.
Matija Subašić-Maras	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora do 10.06.2022.g.
Dubravko Karačić	predsjednik Nadzornog odbora od 10.06.2022.g.
Roberta Čupić	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora od 10.06.2022.g.
Romina Benčić Škrinjar	član Nadzornog odbora od 27.10.2021.g.
Vlatka Smolković	član Nadzornog odbora od 27.10.2021.g.
Sandra Crnković	član Nadzornog odbora u ime radnika od 24.03.2022.g.

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 društava kojim se Zagrebačka stanogradnja d.o.o. pripaja društvu GSKG d.o.o. sa svojom cjelokupnom imovinom, pravima i obvezama. Sve pravne radnje i poslovi pripojenog društva poduzete od 1. listopada 2021. na dalje, smatraju se kao poduzete u korist i za račun Društva preuzimatelja GSKG-a.

Društvo ostvaruje prihode naplatom slijedećih usluga na tržištu :

- upravljanje i održavanje stambenih i poslovnih prostora, a prema sklopljenim Ugovorima o upravljanju sa stambenim ili stambeno - poslovnim zgradama
- upravljanje i održavanje zgrada pod prinudnom upravom (prema Odluci Grada Zagreba)
- poslovi naplate zakupnine, najamnine, komunalne naknade i spomeničke rente u ime i za račun Grada Zagreba
- poslovi obračuna i naplate naknade za uređenje voda u ime Hrvatskih voda
- usluge etažiranja zgrada, nadzora i koordinacije radova te druge usluge za stambene zgrade
- usluge povezanim društvima ZGH-a iz područja rada Društva
- stambeno zbrinjavanje u naselju Podbrežje temeljem Ugovora sa Gradom Zagrebom
- održavanje komunalne infrastrukture temeljem Ugovora sa Gradom Zagrebom.

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

- Sektor tehničkih poslova unutar kojeg djeluje Odjel graditeljstva, Odjel komunalnih usluga, Odjel elektro-strojarstva, Dispečersko informativni centar, Područne službe tehničkog sektora koje su teritorijalno raspoređene prema poslovnim područjima Društva te Odjel informatičkih poslova
- 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 za etažiranje i zemljišnoknjižne postupke i Odjel ugovaranja.

2. Izdvojeni poslovni događaji u 2022. godini

Poslovi upravljanja zgradama obavljaju se temeljem Ugovora o upravljanju sklopljenih između Gradskog stambeno komunalnog gospodarstva i suvlasnika zgrada na području Grada Zagreba, Zaprešića i Dugog Sela, po tržišnim principima. Najveći dio angažmana u poslu upravljanja zgradama predstavljaju tehnički pregledi zgrada, izrada Godišnjih programa upravljanja, nadzori i koordinacije radova, izrada financijskih analiza u svrhu odobravanja kreditnih sredstava, osiguranja zgrada, prijave i likvidacije šteta, kao i ostalih aktivnosti koje su vezane uz pripremu, kontrolu i evidenciju Ugovora o upravljanju. Uz navedeno, tu su i svakodnevni kontakti sa strankama i nadležnim državnim i stručnim službama. Također u 2022. godini Društvo je bilo izrazito aktivno u aktivnostima vezanih uz sanaciju te prijavu za sufinanciranje sanacije oštećenih zgrada u potresu. Kod procesa ugovaranja novih zgrada značajno mjesto zauzimaju poslovi marketinga i prodaje koji su također pojačani.

Društvo GSKG u 2022. godini upravlja s približno 2/3 stambenog fonda Grada Zagreba te time i dalje drži poziciju najvećeg upravitelja u Gradu Zagrebu. Upravljanje zgradama organizirano je putem zajedničkih službi u sjedištu GSKG-a (Savska cesta 1) te 12 tehničkih područnih službi lociranih po Zagrebu i jedna u gradu Zaprešiću.

U Zagrebu se pružanjem usluga upravljanja stambeno-poslovnim zgradama bavi oko 100 upravitelja, od kojih su značajniji Rumat, Rego stan, Zapad stan, Stambeni servis, Hrvatski poslovni centar, Upravitelj gradnja i drugi. S obzirom da Društvo posluje na tržištu, pod stalnim pritiskom konkurencije, potrebno je ulagati velik napor kako bi se zadržala pozicija vodećeg upravitelja. Također nastoji zadržati postojeći portfelj te ugovoriti što veći broj novih zgrada. Unazad nekoliko godina to postaje sve teže, posebno zbog velikih građevinskih tvrtki koje uz svoju osnovnu djelatnost otvaraju i tvrtke za održavanje i upravljanje zgradama te svojim kupcima, pri kupnji predlažu favoriziranog Upravitelja.

Tijekom 2022.g. nastavio se interes za ugovaranjem novih, manjih stambenih zgrada, a posebno starijih zgrada, gdje postoji velik interes i potreba za Program obnove pročelja Grada Zagreba te financiranje od strane RH nakon potresa. S obzirom na slobodno tržište i konkurenciju, zabilježeni su i raskidi ugovora o upravljanju te je unatoč ugovorenim zgradama, broj kvadrata na upravljanju djelomično smanjen. 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. Iste tvrtke nude i mogućnost kreditiranja tih radova 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 istom broju kao i u prošloj godini, te se pretpostavlja da će 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. Pretpostavlja se da je reorganizacija te smanjenje zaposlenih u Tehničkom sektoru pridonijelo smanjenju kvadrature na upravljanju. Isto tako, uslijed situacije s potresom, a zbog velikog dijela starog stambenog fonda kojim Društvo upravlja u centru Zagreba, bilo je nužno preusmjeriti najkvalitetnijeg kadar s ostalih Područnih službi.

Društvo GSKG d.o.o. je tijekom 2022. godine intenzivno sudjelovalo 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 je u istoimenom projektu sudjelovalo na mjestu posrednika/koordinatora između suvlasnika višestambenih zgrada i izvođača boksova za odlaganje otpada. Društvo je u navedenom uključeno jer se izrada boksova financira iz sredstava zajedničke pričuve.

Do kraja prosinca 2022. godine Društvo je prijavilo 400 stambenih zgrada 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:

- upravitelj višestambene zgrade, stambeno-poslovne i poslovne zgrade
- 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 40.000,00 kuna, za zgradu od 700 m² do 1.500 m² GBP iznosi 60.000,00 kuna, za zgradu preko 1.500 m² GBP iznosi 80.000,00 kuna (uključen PDV). Poslove koordinacije ne mora nužno obavljati podnositelj zahtjeva već predstavnici i suvlasnička zajednica iste mogu ustupiti trećoj osobi. Društvo može biti koordinator poslova samo ukoliko suvlasnici donesi takvu odluku, o čemu se sklapa i Ugovor o obavljanju poslova koordinacije.

Uloga upravitelja u procesima obnove je kako slijedi:

- 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.

Epidemija COVID-19 nije ostavila direktan negativan utjecaj na poslovanje Društva u 2022. godini. Ipak, negativni efekti, utjecali su na određena kašnjenja u obavljanju redovitih poslova, posebno u Službi naplate naknada koja je prema naputcima 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. Zbog navedenog, kašnjenje u redovnoj dinamici poslovanja je neposredno dovelo do povećanog opsega posla nakon usporavanja pandemije, zbog čega su Društvu strane Uprave ZGH izvanredno odobreni dodatni zaposlenici u Službi naplate naknada a kako bi se izbjegla dodatna kašnjenja u knjiženjima komunalnih naknada.

Potres iz ožujka 2020. godine također je negativno utjecao na poslovanje Društva u 2022. godini, najvećim dijelom u poslovanju 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.

U dijelu upravljanja zgradama znatno je povećanje poslova vezanih za sanacije zgrada u centru Zagreba koje su oštećene potresom, posebno na vodovodnim cijevima zbog pomaka koji su se dogodili uslijed potresa. Povećanje aktivnosti je zabilježeno i kod realizacije zajmova za hitne i nužne radove, a navedeno je posljedično povećalo opseg posla u Odjelu ugovaranja. Organizacijom i preraspodjelom posla, početni zaostatak se nadoknadio te će se praćenjem dinamike sklapanja novih ugovora o sanaciji, preventivno djelovati ukoliko dođe do povećanog opsega posla. Pretpostavka je kako će se ovakav trend nastaviti i sljedećih godina, posebno u 2023. i 2024. zbog velikog broja očekivanih projekata za obnovu zgrada koji su izrađeni u 2022. godini.

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

Društvo je kontinuirano svake godine, pa tako i 2022. 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.

Racionalizacija poslovanja u vidu smanjenja viška zaposlenika započeta je još krajem 2021. godine, te se provodila kroz cijelu 2022. godinu. Produkt njezinih konačnih efekata biti će vidljiv tijekom 2023. godine, posebice u dijelu znatnijeg smanjenja troška osoblja i materijalnih prava radnika. Društvo je racionaliziralo svoje 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. Time se je znatno pomladila starosna struktura zaposlenika i smanjio trošak osoblja za cca. 770.000 kn te trošak zapošljavanja agencijskih radnika za cca. 3.000.000 kn, u odnosu na planirano u 2022. g.

U 2022. godini Društvo je poslovalo u skladu s tendencijom smanjenja svih materijalnih troškova u svrhu ušteda.

4. Očekivani budući razvoj društva

U dijelu poslovanja upravljanja zgradama u 2023. godini očekuje se objava poziva za Energetsku obnovu višestambenih zgrada. S obzirom da su Pozivom predviđeni drugačiji uvjeti od poziva iz 2017. godine, za sada su nepoznati uvjeti najavljenog poziva. Također, očekuje se značajno povećanje aktivnosti na sanaciji zgrada oštećenih potresom.

U dijelu poslovanja vezanog uz naplatu naknada za Grad Zagreb, a uslijed promjena u Odlukama za naplate naknada kod izdavanja novih generalnih Rješenja za komunalnu i vodnu naknadu, planira se novi ciklus ovrha za naknade Grada Zagreba tijekom 2023. godine.

Jedan od središnjih dijelova strateškog upravljanja Društva je upravljanje financijskim rizicima. Kako bi se osigurala dugoročna održivost i stabilnost Društva te postigla 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. Konkretno, Društvo se tijekom 2022. godine susrelo s izazovnim upravljanjem financijskim rizikom vezanim uz likvidnost Društva. Naime, pripajanjem društva Zagrebačka stanogradnja 1.10.2021. društvu GSKG d.o.o., Društvo je naslijedilo dugoročnu obvezu vezanu uz vraćanje zajma za stambeno zbrinjavanje u zagrebačkom naselju Pobrežje te za redovno održavanje stanova, 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 sve ugovore za radove/usluge redovnih gradskih programa, u svrhu smanjenja ove vrste financijskog rizika.

Društvo se također kroz 2022. godinu susretalo s rizikom inflacije na tržištu, te se pretpostavlja da će se taj trend nastaviti i u 2023. godini. Primjerice, 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 grupe 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.

Sukladno navedenom poslovni ciljevi u nadolazećem razdoblju su sljedeći:

- unaprijediti postojeću organizaciju rada u području marketinga kako bi povećali zadovoljstvo 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 trenutni tržišni udio višestambenih zgrada u Gradu Zagrebu
- zadržati vodeću ulogu na tržištu upravljanja zgradama.

Navedene ciljeve Društvo će ostvariti:

- jačom medijskom prisutnošću kroz 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 pružamo, 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.

U dijelu upravljanja Gradskom komunalnom infrastrukturom, 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. Zbog povećanih zahtjeva Grada Zagreba te preuzimanju još nekoliko infrastrukturnih objekata predviđa se i aneks Ugovora o održavanju komunalne infrastrukture.

5. Ostvarenje planiranih poslovnih ciljeva Društva za 2022. godinu

u tisućama kuna

Opis	Plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks
1	2	3	4=3/2
POSLOVNI PRIHODI			
Prihodi od prodaje	112.629	112.260	99,7
Ostali poslovni prihodi	2.470	13.414	543,1
Ukupno poslovni prihodi	115.099	125.674	109,2
POSLOVNI RASHODI			
Materijalni troškovi i usluge	57.900	55.752	96,29
Troškovi osoblja	51.153	54.406	106,4
Amortizacija	850	627	73,8
Vrijednosno usklađenje	900	1.307	145,2
Rezerviranja	1.510	3.977	263,4
Ostali poslovni rashodi	864	636	73,6
Ukupno poslovni rashodi	113.177	116.705	103,1
FINANCIJSKI PRIHODI	4.495	4.417	98,3
FINANCIJSKI RASHODI	3.082	3.374	109,5
UKUPNI PRIHODI	119.594	130.091	108,8
UKUPNI RASHODI	116.259	120.079	103,3
DOBIT/GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	3.335	10.012	300,2
EBIT	1.922	8.969	466,7
EBITDA	2.772	9.596	346,2
Dobit/ gubitak iz financijskih aktivnosti	1.413	1.043	73,8

U 2022. godini ukupni prihodi su ostvareni u većem iznosu od planiranih, a veći su za 8,8 indeksna poena. Ukupni rashodi su za 3,3 indeksna poena veći u odnosu na planirano zbog većih troškova rezerviranja i većih naknada troškova radnicima i izdataka za ostala materijalna prava radnika, posebice zbog realizacije Programa zbrinjavanja viška radnika koji se provodio na razini Grupe ZGH.

Zaključno, Društvo u 2022. godini bilježi 3 puta veću dobit prije oporezivanja od iznosa koji je planiran u 2022. godini. Takav trend poslovanja očekuje se i u narednom razdoblju.

6. Fizički opseg usluga

R. br.	Vrsta usluge	Jedinica mjere	Ostvareno I. - XII. 2021.	Plan I. - XII. 2022.	Ostvareno I. - XII. 2022.	Indeksi	
						6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ugovoreno upravljanje	broj prostora	166.894	172.100	165.813	99,4	96,3
2	Ugovoreno upravljanje	m2	9.302.720	9.394.000	9.237.912	99,3	98,3
3	Prinudna uprava	broj prostora	3.202	3.800	3.097	96,7	81,5
4	Prinudna uprava	m2	245.883	280.000	230.458	93,7	82,3
5	Obvezni radovi	broj zahvata	29.313	29.305	29.305	100,0	100,0
6	Hitne intervencije	broj zahvata	33.821	33.800	19.833	58,6	58,7
7	Mali popravci	broj zahvata	18.201	18.200	18.188	99,9	99,9
8	Nužni (veliki) popravci	broj zahvata	337	340	338	100,3	99,4
9	Naplata najamnine	broj prostora	6.202	6.300	6.025	97,1	95,6
10	Naplata najamnine	m2	353.085	340.000	346.227	98,1	101,8
11	Naplata zakupnine	broj prostora	2.101	2.000	1.931	91,9	96,6
12	Naplata zakupnine	m2	229.373	180.000	219.520	95,7	122,0
13	Naplata komunalne naknade	broj prostora	525.538	525.000	527.605	100,4	100,5
14	Naplata komunalne naknade	m2	52.478.003	53.500.000	51.086.857	97,4	95,5
15	Naplata naknade za uređenje voda	broj prostora	515.808	500.000	523.940	101,6	104,8
16	Naplata naknade za uređenje voda	m2	56.335.965	56.800.000	56.347.351	100,0	99,2
17	Naplata spomeničke rente	broj prostora	4.425	4.750	4.356	98,4	91,7
18	Naplata spomeničke rente	m2	748.172	800.000	741.676	99,1	92,7
19	Fontane, vrela, vodoskoci	kom	54	54	54	100,0	100,0
20	Pješačka zona	kom	41	41	41	100,0	100,0
21	Pothodnici sa poslovnim prostorima	kom	4	4	4	100,0	100,0
22	Javni sanitarni čvorovi	kom	53	54	54	101,9	100,0
23	Grički top	kom	1	1	1	100,0	100,0
24	Dizala i podizne platforme	kom	53	50	50	94,3	100,0
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	0	0	0	0,0	0,0
29	Prodaja poslovnih prostora	m2	0	150	150	0,0	100,0
30	Prodaja garaža i PGM	m2	25	462	172	1.816,0	37,2

7. Ostvarenje rezultata poslovanja Društva 2022. godine u odnosu na ostvarenje 2021. godine

u tisućama kuna

Opis	2022.	2021.	Indeks
1	2	3	4=2/3
I. POSLOVNI PRIHODI	125.674	113.047	111,2
Prihodi od prodaje	112.260	109.543	102,5
Ostali poslovni prihodi	13.414	3.504	382,8
II. POSLOVNI RASHODI	116.705	122.349	95,4
Materijalni troškovi i usluge	55.752	55.161	101,1
Troškovi osoblja	54.406	53.927	100,9
Amortizacija	627	775	80,9
Vrijednosno usklađenje	1.307	1.139	114,8
Rezerviranja	3.977	9.694	41,0
Ostali poslovni rashodi	636	1.653	38,5
III. FINANIJSKI PRIHODI	4.417	1.357	325,5
IV. FINANIJSKI RASHODI	3.374	901	374,5
V. UKUPNI PRIHODI (I. + III.)	130.091	114.404	113,7
VI. UKUPNI RASHODI (II. + IV.)	120.079	123.250	97,4
VII. DOBIT/ GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	10.012	-8.846	-
VIII. POREZ NA DOBIT	157	-	-
IX. DOBIT/ GUBITAK RAZDOBLJA NAKON OPOREZIVANJA	9.855	-8.846	-
EBIT	8.969	(9.302)	-
EBITDA	9.596	(8.527)	-
Dobit/ gubitak iz financijskih aktivnosti	1.043	456	228,73

Društvo je u 2022. godini u odnosu na 2021. godinu ostvarilo pozitivan financijski rezultat u iznosu od 9.855 tisuća kn. Negativan financijski rezultat u 2021. godini ostvaren je uslijed pripajanja društva Stanogradnja d.o.o. te zbog većeg troška rezerviranja za otpremnine.

Nadalje, Društvo bilježi rast poslovnih prihoda za razdoblje siječanj-prosinac 2022. godine za iznos od 11,2 indeksna poena u odnosu na isto razdoblje 2021. godine, dok istovremeno bilježi pad poslovnih rashoda za 4,6 indeksna poena. Isto je rezultat nastojanja Društva da ostvari uštede u poslovanju što nije bio lak cilj, ako se uzme u obzir situacija na tržištu vezana uz rastuću inflaciju.

Financijski prihodi u 2022. godini očekivano rastu u odnosu na 2021. godinu sukladno knjiženju prihoda od diskonta vezanih uz Ugovor o najmu stanova s Gradom Zagrebom po modelu IFRIC 12, dok financijski rashodi također bilježe rast u 2022. godini sukladno planiranoj otplati rata za dugoročnu pozajmicu ZGH-a za Podbrežje.

Zaključno, ukupni prihodi za razdoblje siječanj-prosinac 2022. godine su veći za 13,7 indeksna poena u odnosu na isto razdoblje 2021. godine, dok su ukupni rashodi za razdoblje siječanj-prosinac 2022. godine manji za 2,6 indeksna poena u odnosu na isto razdoblje 2021. godine.

8. Bilanca

- iznosi u kn, bez lipa - udjeli u %

Redni broj	Naziv pozicije	Stanje na dan				Indeksi 5/3
		31.12.2021.		31.12.2022.		
		Iznos	Udjel	Iznos	Udjel	
1	2	3	4	5	6	7
AKTIVA						
1.	I. Potraživanja za upisani, a neplaćeni kapital					
2.	II. Dugotrajna imovina:					
3.	Nematerijalna imovina	496.887	0,1	394.739	0,1	79,4
4.	Materijalna imovina	930.996	0,2	1.898.473	0,4	203,9
5.	Dugotrajna financijska imovina	26.539.163	4,5	24.349.575	4,8	91,7
6.	Potraživanja	482.625.086	81,2	407.974.496	80,2	84,5
7.	Odgodena porezna imovina	843.691	0,1	686.877	0,1	81,4
8.	Ukupno dugotrajna imovina (II.)	511.435.823	86,0	435.304.160	85,6	85,1
9.	III. Kratkotrajna imovina:					
10.	Zalihe	29.070.075	4,9	28.341.052	5,6	97,5
11.	Potraživanja od kupaca	18.727.677	3,2	13.594.891	2,7	72,6
12.	Potraživanja od povezanih društava	28.823.815	4,8	26.360.497	5,2	91,5
13.	Ostala potraživanja (zaposleni, država i sva ostala nespomenuta potraživanja)	5.315.729	0,9	1.947.110	0,4	36,6
14.	Kratkotrajna financijska imovina	259.710	0,0	244.851	0,0	94,3
15.	Novac u banci i blagajni	741.866	0,1	882.431	0,2	118,9
16.	Ukupno kratkotrajna imovina (III.)	82.938.872	14,0	71.370.832	14,0	86,1
17.	IV. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	23.653	0,0	1.822.739		7706,3
	UKUPNO AKTIVA (I. + II. + III. + IV.)	594.398.347	116,9	508.497.732	100,0	85,5
	Izvanbilančni zapisi					
PASIVA						
1.	I. Kapital i rezerve					
2.	Temeljni (upisani) kapital	2.000.000	0,3	2.000.000	0,4	100,0
3.	Rezerve (kapitalne, iz dobiti, fer vrijednosti)	13.627.843	2,3	13.627.843	2,7	100,0
4.	Revalorizacijske rezerve					
5.	Zadržana dobit (preneseni gubitak)	16.765.440	2,8	4.160.711	0,8	24,8
6.	Dobit (gubitak) poslovne godine	-8.845.929	-1,5	9.854.808	1,9	-111,4
7.	Manjinski interes					
8.	Ukupno kapital i rezerve (I.)	23.547.354	4,0	29.643.361	5,8	125,9
9.	II. Rezerviranja	6.649.147	1,1	6.552.149	1,3	98,5
10.	III. Dugoročne obveze					
11.	Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	125.773.260	21,2	89.663.549	17,6	71,3
12.	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama					
13.	Obveze za predujmove					
14.	Obveze prema dobavljačima	531.218	0,1	407.456	0,1	76,7
15.	Obveze po vrijednosnim papirima					
16.	Odgodena porezna obveza					
17.	Sve ostale nespomenute dugoročne obveze	377.678.212	63,5	326.722.403	64,3	86,5
18.	Ukupno dugoročne obveze (III.)	503.982.690	84,8	416.793.408	82,0	82,7
19.	IV. Kratkoročne obveze					
20.	Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	12.685.419	2,1	5.096.036	1,0	40,2
21.	Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	23.182.331	3,9	36.349.319	7,1	156,8
22.	Obveze za zajmove, depozite i slično					
23.	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama					
24.	Obveze za predujmove	361.307	0,1	170.765	0,0	47,3
25.	Obveze prema dobavljačima	7.458.356	1,3	6.457.269	1,3	86,6
26.	Obveze prema zaposlenicima	2.719.869	0,5	2.451.826	0,5	90,1
27.	Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	3.044.066	0,5	2.437.457	0,5	80,1
28.	Sve ostale nespomenute kratkoročne obveze	330.667	0,1	92.775	0,0	28,1
29.	Ukupno kratkoročne obveze (IV.)	49.782.014	8,4	53.055.447	10,4	106,6
30.	V. Odgođeno plaćanje troškova i prihodi budućeg razdoblja	10.437.141	1,8	2.453.366	0,5	23,5
	UKUPNO PASIVA (I. + II. + III. + IV. + V.)	594.398.347	116,9	508.497.732	100,0	85,5
	Izvanbilančni zapisi					

9. Zaposleni u Društvu i struktura zaposlenih

Broj radnika Društva prikazan je kako slijedi:

R. br.	O P I S	Stanje 31.12.2021.	Plan 31.12.2022.	Fluktuacija u razdoblju siječanj-prosinac 2022.		Stanje 31.12.2022.		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:	332	294	8	43	297	95,8	89,5	101,0
	1.1. Muškarci	136	124	3	18	121	39,0	89,0	97,6
	1.2. Žene	196	170	5	25	176	56,8	89,8	103,5
2.	Broj zaposlenih na određeno vrijeme od toga:	6	6	13	6	13	4,2	216,7	216,7
	2.1. Muškarci	1	3	7	1	7	2,3	700,0	233,3
	2.2. Žene	5	3	6	5	6	1,9	120,0	200,0
3.	UKUPNO (1+2), od toga:	338	300	21	49	310	100,0	91,7	103,3
	3.1. Muškarci	137	127	10	19	128	41,3	93,4	100,8
	3.2. Žene	201	173	11	30	182	58,7	90,5	105,2
4.	Od ukupno došlih :			21					
	4.1. Novozaposleni			16					
	4.2. Prijelaz iz određenog na neodređeno vrijeme			2					
	4.3. Prijelaz iz druge poslovno-organizacijske jedinice			3					
	4.4. Druge promjene								
5.	Od ukupno otišlih :				49				
	5.1. Prirodni odljev				8				
	5.2. Osobno uvjetovani otkaz ugovora o radu				27				
	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				14				

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

Društvo	Ostvareno 31.12.2021.			Plan 31.12.2022.			Ostvareno 31.12.2022.			Razlika	
	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=10-4	12=10-7
GSKG d.o.o.	332	6	338	294	6	300	297	13	310	-28	10

U 2021. godini su bila zaposlena 332 radnika na neodređeno i 6 radnika na određeno što ukupno čini 338 radnika. Na 31.12.2022. je bilo zaposleno 310 radnika, od toga 13 radnika na određeno i 297 radnika na neodređeno vrijeme, što predstavlja smanjenje broja radnika u odnosu na 2021. godinu za 28 radnika, a u odnosu na Plan za 2022. godinu bilježi se 10 radnika više.

Tijekom 2022. godine, prestao je radni odnos za 49 stalnih 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 8 radnika je otišlo u redovnu mirovinu, 7 radnika je otišlo sporazumno, 4 radnika zbog isteka ugovora na određeno vrijeme, 1 radnik zbog otkaza od strane poslodavca, a 2 radnika su preminula. Za 27 radnika je radni odnos završio uvjetovanim otkazom o radu uz ponuđenu otpremninu vezanim uz Program zbrinjavanja viška radnika u grupi ZGH.

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 2022. godini, u odnosu na stanje broja radnika u 2021. godini smanjen je za 31 radnika dok je prosječni mjesečni broj radnika angažiranih putem agencija za zapošljavanje smanjen za 38 radnika.

Iz prikazane tablice vidljivo je da je ukupni prosječan mjesečni broj radnika Društva – stalnih radnika Društva i radnika angažiranih putem agencija za zapošljavanje u 2022. godini, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, smanjen za 69 radnika.

Zapošljavanje radnika putem agencije za privremeno zapošljavanje odvija se po dvije osnove 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 rodiljnog dopusta.

Potreba za agencijskim radnicima najviše se osjetila tijekom 2022. godine kad se Društvo zbog naglog gubitka čak 38 agencijskih radnika u odnosu na stanje u 2021. godini, susrelo s brojnim kašnjenjima u obavljanju redovnih tekućih poslova, ponajviše kod knjiženja JUP-a u Sektoru naplate naknada za Grad Zagreb.

Društvo	Ostvarenje 2021.			Plan 2022.			Ostvarenje 2022.			Razlika	
	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=10-4	12=10-7
GSKG d.o.o.	341	43	384	300	45	345	310	5	315	-69	-30

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
	310	0	2	34	106	117	51	0

Radnici društva GSKG d.o.o. su povoljne prosječne starosne dobi. Najveći broj zaposlenih predstavljaju grupe 35-44 i 45-54 godina. Najmanje je zaposlenih starosne dobi 20-24 godine.

10. Investicije

U tablici niže, prikazane su investicije ostvarene u 2022. i 2021. godini te planirane investicije u 2022. godini.

Opis	Ostvareno 2022.		Plan 2022.		Ostvareno 2021.		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
Ostala materijalna imovina u pripremi	1.234	77,9	-	-	-	-	-	-
Oprema	74	4,7	3.080	100,0	41	100,0	2,4	180,5
Operativni najam Avioimpex	277	17,4	-	-	-	-	-	-
	1.585	100,0	3.080	100,0	41	100,0	51,5	3865,9

Realizirane investicije prema namjeni prikazane su kako slijedi:

Namjena investicija	Ostvareno 2022.		Plan 2022.		Ostvareno 2021.		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	1.234	77,9	-	-	-	-	-	-
Oprema	74	4,7	3.080	100,0	41	100,0	2,4	180,5
Sve druge investicije	277	17,4	-	-	-	-	-	-
Ukupno	1.585	100,0	3.080	100,0	41	100,0	51,5	3865,9

Iz priloženih tablica proizlazi kako je Društvo u 2022. godini ostvarilo 1.585 tisuća kn investicija kroz vlastita sredstva što predstavlja za dva puta manji iznos od planiranog za isti period. Isto je rezultat nepovoljne situacije na tržištu zbog rasta nabavnih cijena roba i usluga te posljedično, učestalijih raskidanja okvirnih sporazuma s gospodarskim subjektima na razini Grupe ZGH, ali i tendencije za štednjom na razini Grupe ZGH.

Najveći dio ostvarenja značajnih investicija u 2022. godini otpada na ostalu materijalnu imovinu u pripremi, konkretno se radi o projektnoj dokumentaciji za projekt A11 Podbrežje s čijim provođenjem se u 2022. godini nije kretalo. Što se tiče opreme, najviše investicija je u 2022. godini otpalo na nužnu informatičku infrastrukturu i opremu te telekomunikacijsku opremu. Pod svih drugim investicijama, iskazan je operativni najam koji se plaća tvrtki Avioimpex za potrebe korištenja poslovnih prostora Društva.

Realizirane investicije prema izvorima financiranja prikazane su kako slijedi:

Izvori financiranja	Ostvareno 2022.		Plan 2022.		Ostvareno 2021.		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	1.585	100,0	3.080	100,0	41	100,0	51,5	3865,9
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)	1.585	100,0	3.080	100,0	41	100,0	51,5	3865,9

Najznačajnija investicijska ulaganja Društva GSKG d.o.o. u 2022. godini odnose se na:

Značajna investicijska ulaganja	Ostvareno 2022.	
	u 000 kn	udjel (%)
1	2	3
Građevinski objekti	1.234	77,9
- Ostala materijalna imovina u pripremi	1.234	100,0
Oprema i druge investicije	351	22,1
- Uredski namještaj	5	1,4
- Informatička infrastruktura i oprema	31	8,8
- Ostala oprema	38	10,8
- Druge investicije	277	79,0
Ukupno	1.585	100,0

11. Ključni pokazatelji uspjeha Društva

R. Br.	Ključni pokazatelji uspjeha	Željena razina	Ostvareno		Indeks 5/4
			Ostvareno I. - XII. 2021.	Ostvareno I. - XII. 2022.	
1	2	3	4	5	6
a) Ekonomski aspekt poslovanja					
1.	Pokazatelj opće ekonomičnosti (Ukupni prihodi / Ukupni rashodi x 100) (postotni odnos)	Minimalno > 100	92,82	108,34	116,7
2.	Pokazatelj proizvodnosti (Ukupni prihodi / prosječan broj zaposlenih) (iznosi u kunama, bez lipa)	Kontinuirano povećanje	354.192	412.985	116,6
3.	Pokazatelj rentabilnosti (Bruto dobit / Ukupni prihod x 100) (%)	Minimalno > 1%	-7,7	7,7	-100,0
4.	Operativna dobit (EBIT = Poslovni prihodi - Poslovni rashodi) (iznosi u kunama, bez lipa)	Kontinuirano povećanje > 0	-9.301.764	8.968.799	-96,4
5.	Pokazatelj samofinanciranja - financijske stabilnosti: udjel vlastitog kapitala u izvorima financiranja imovine (Kapital i rezerve te rezerviranja / Pasiva x 100) (%)	> 30%	31.12.2021. 5,1	31.12.2022. 7,1	139,6
6.	Pokazatelj likvidnosti - koeficijent opće likvidnosti (Kratkotrajna imovina / Kratkoročne obveze x 100) (koeficijent)	Optimum: koeficijent 2,00	31.12.2021. 1,7	31.12.2022. 1,4	79,4
b) Socijalni aspekt poslovanja					
7.	Prosječna mjesečna isplaćena neto-plaća po zaposlenom za razdoblje siječanj - prosinac 2022. / siječanj - prosinac 2021. - ukupno (iznosi u kunama, bez lipa) 7.1. Prosječna mjesečna neto-plaća za muškarce (iznosi u kunama, bez lipa) 7.2. Prosječna mjesečna neto-plaća za žene (iznosi u kunama, bez lipa)		Ostvareno I. - XII. 2021. 7.739 7.889 7.402	Ostvareno I. - XII. 2022. 7.561 7.730 7.400	97,7 98,0 100,0
8.	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)	44,6	46,6	104,5
c) Ekološki aspekt poslovanja					
9.	Udjel troškova utrošene energije u ukupnim operativnim troškovima (Troškovi utrošene energije / Poslovni rashodi x 100) (%)	Kontinuirano smanjenje	0,4	0,7	175,0

Navedeni ključni pokazatelji uspjeha Društva prikazani u tablici iznad, pokazuju kako je Društvo u 2022. godini prema navedenim načelima poslovalo u zadovoljavajućim intervalima, u skladu s pozitivnim financijskim rezultatom na kraju 2022. Čak štoviše, većina pokazatelja za 2022. godinu pokazuje bolji rezultat u odnosu na ostvarenje po istoj osnovi za 2021. godinu. Društvo će nastojati kroz 2023. godinu povećati koeficijent opće likvidnosti na optimalnu razinu kroz učestaliju naplatu od strane Grada Zagreba, kao jednog od najvećih kupaca Društva.

12. Stanje kvalitete usluga

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.

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.

U nastavku se daje statistički pregled po vrstama usluga.

Reklamacije/dopisi/zahtjevi

U 2022. godini zaprimljeno je **242 pisanih** reklamacija/dopisa/zahtjeva koji su naslovljeni na Ured direktora. Na sve je odgovoreno u predviđenom zakonskom roku.

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

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

19 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),

7 reklamacija odnosilo se na Financijski sektor (kreditni, otplata, ovrhe, računi).

Osim navedenog, veliki broj predmeta zaprima se i provodi kroz urudžbeni zapisnik te se proslijeđuje izravno u nadležni sektor/službu i na 12 područnih ispostava:

- Ured direktora – 5.362
- Služba ugovaranja i pravne podrške upravljanju zgrada – 58.653
- Služba financija zgrada – 13.472
- Sektor tehničkih poslova – 195.929
- Služba naplate naknada – 91.134

Ukupno – 364.550 predmeta

Info centar, Savska cesta 1

Dnevno cca **1.000** uplata na 2 blagajne Društva 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 se zaprima u prosjeku **200** zahtjeva 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.).

Veliki dio dnevne komunikacije i rješavanja tekuće problematike rješava se izravno putem mailova

nadležne tehničke područne ispostave, sektora i odjela te iz istog razloga ne postoji točna evidencija o ukupnom broju na nivou cijelog Društva.

S 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 2022. zaprimljena su **52 novinarska upita**, na sve je odgovoreno u roku uz suglasnost Zagrebačkog holdinga d.o.o. i Službe za informiranje Grada Zagreba.

WEB stranica

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

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 s 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 **17 zahtjeva** stranaka o pravu na pristup informacijama, **od toga 14** usvojenih i 3 neutemeljena.

13. Zaključne ocjene, s prijedlogom mjera za daljnje poslovanje

Rezultat poslovanja za 2022. godinu na osnovu Računa dobiti i gubitka je pozitivan te iznosi 9.854.807,51 kn.

Na poslovima upravljanja zgradama, Društvo je na 31.12.2022. godine upravljalo s ukupno 168.910 prostora (stanova, poslovnih prostora i garaža). Unatoč velikom tržišnom udjelu GSKG-a, tijekom posljednjih godina ne bilježi se znatnije 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 u 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.

Nastavno na sve navedeno, može se tvrditi kako Društvo s kvalitetom, tradicijom, stručnošću kadrova te osmišljenim tržišno promotivnim pristupom bez obzira na trenutne poteškoće, 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) i smanjenje broja objekata koji prelaze konkurenciji, a isto se planira realizirati pojačanom direktnom komunikacijom s investitorima te većom komunikacijom i informiranjem predstavnika suvlasnika na područnim službama.

U Zagrebu, dana 20.3.2023.

Direktor Društva

Marko Šarić, mag.oec.
