

POSLOVNO IZVJEŠĆE

**DRUŠTVA GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO
GOSPODARSTVO d.o.o.**

za razdoblje siječanj – prosinac 2023.

Zagreb, ožujak 2024.

Sadržaj

1. Uvodne napomene	3
2. Izdvojeni poslovni događaji u 2023. godini	4
3. Aktivnosti na provođenju mjera štednje i racionalizacije poslovanja i učinci	6
4. Očekivani budući razvoj Društva	7
5. Ostvarenje planiranih poslovnih ciljeva Društva za 2023. godinu	9
6. Fizički opseg usluga	10
7. Ostvarenje rezultata poslovanja Društva 2023. godine u odnosu na ostvarenje 2022. godine	11
8. Bilanca	12
9. Zaposleni u Društvu i struktura zaposlenih	13
10. Investicije	16
11. Ključni pokazatelji uspjeha Društva	18
12. Stanje kvalitete usluga	19
13. Zaključne ocjene, s prijedlogom mjera za daljnje poslovanje	21

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 iznosi 265.446 eura.

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

Članovi Nadzornog odbora Društva tijekom 2023. godine bili su:

Boris Sesar	predsjednik Nadzornog odbora do 10.6.2022.g.
Matija Subašić-Maras	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora do 10.6.2022.g.
Dubravko Karačić	predsjednik Nadzornog odbora od 10.6.2022.g.
Robert Čupić	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora od 10.6.2022.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 24.3.2022.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 2023. 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 2023. godini Društvo je bilo i dalje aktivno u aktivnostima vezanih uz sanaciju te prijavu za sufinanciranje sanacije oštećenih zgrada u potresu.

Društvo u 2023. 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. Upravljanje i održavanje stambenih i poslovnih prostora, a prema sklopljenim Ugovorima o upravljanju sa suvlasnicima, poslovalo je tijekom 2023. godine uredno, bez bitnih odstupanja.

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, te ulaže velik napor kako bi se zadržalo poziciju 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 ili pri kupnji već predlažu Upravitelja.

Tijekom 2023.g. nastavio se interes za ugovaranjem novih stambenih zgrada, a posebno zgrada starijeg datuma izgradnje, 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 otkazi ugovora o upravljanju te je unatoč ugovorenim zgradama, broj kvadrata na upravljanju neznatno smanjen. Ugovoreno upravljanje s 31.12.2023 iznosilo je 165.897 prostora s ukupnom površinom od 9.242.753 m². Postotak pada kvadrature prostora na upravljanju u 2023. godini iznosi 0,12%. Što se tiče drugih upravitelja, uočeno je kako se uglavnom radi o tvrtkama registriranim za razne vrste djelatnosti s malim brojem zaposlenih u stručnim zanimanjima. Iste tvrtke nude i mogućnost kreditiranja radova po bitno nepovoljnijim uvjetima od uvjeta GSKG-a. Ono o čemu korisnici usluga uglavnom nisu informirani, jest činjenica da većina upravitelja kroz osnovne 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 2024. godini. Angažmanom područnih službi i Odjela ugovaranja suvlasnici su bili informirani o prednostima koje zgrade dobivaju pri sklapanju ugovora o upravljanju.

Prema podacima DHMZ-a od 21. 7. 2023., grmljavinsko nevrijeme koje je 19. srpnja 2023. pogodilo kontinentalnu Hrvatsku i osobito područje Grada Zagreba, uzrokovalo je ogromne materijalne štete te, na žalost, i gubitak ljudskih života. Velike materijalne štete zabilježene su na mnogim stambenim zgradama kojima upravlja Društvo, od čega je Društvo zabilježilo ukupno 1290 prijava (871 za oštećenja na krovu, 74 za poplave i 345 ostalih prijava). Poduzete su sve radnje u cilju saniranja nastalih šteta te je isto prijavljeno nadležnim osiguravajućim društvima.

Društvo GSKG je tijekom 2023. godine nastavilo intenzivno sudjelovati u radnoj skupini vezanoj uz Program Grada Zagreba, Zagrebačkog holdinga i Čistoće za izradu boksova za zbrinjavanje komunalnog otpada vezanih uz Projekt novog gospodarenja otpadom te 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.

Zaključno s prosincem 2023. godine, Društvo je prijavilo 747 stambenih zgrada za konstrukcijsku obnovu, od kojih se 430 zgrada odnosi na organiziranu obnovu, a 317 zgrada na samostalnu obnovu. Kod samostalne obnove izbor izvođača radova i organizaciju posla provodi Upravitelj, dok kod organizirane obnove država direktno provodi natječajne za odabir izvođača radova.

Društvo je u 2023. g. nastavilo obavljati poslove vezanu uz energetska obnova višestambenih zgrada i uz Program obnove pročelja Grada Zagreba. Tako je u 2023. godini broj prijavljenih zgrada za energetska obnova bio 8, dok u 2022. godini nije bilo prijavljenih zgrada. U 2023. godini 16 zgrada je bilo prijavljeno za Program obnove pročelja, dok je u 2022. godini taj broj iznosio 14 zgrada.

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. 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:
 - provođenje postupka odabira izvođača radova prema pravilima o provedbi postupaka nabave za neobveznike Zakona o javnoj nabavi (NOJN)
 - koordiniranje i organiziranje sastanaka sudionika na gradilištu (predstavnik suvlasnika, izvođač radova, stručni nadzor, projektant i ostali sudionici) po potrebi
 - 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)
 - plaćanje privremenih i okončanih situacija
 - potpisivanje zapisnika o primopredaju radova uz ostale sudionike u obnovi

- 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
- obavještanje izvođača i stručnog nadzora o eventualnim nedostacima koji bi se pokazali kroz korištenje obnovljene konstrukcije u jamstvenom roku.

U 2023. g. Društvo je realizirao prodaju jednog proslovnog prostora, 4 garaže i 1 parkirnog garažnog mjesta u stambenom naselju Podbrežje.

Svi poslovi prema Ugovoru o realizaciji Programa održavanja javnih prometnih površina, građevina i uređaja javne namjene, javne rasvjete te izvanrednog održavanja nerazvrstanih cesta na području Grada Zagreba u 2023. godini – održavanje građevina i uređaja javne namjene i poslovnih pothodnika u 2023. godini provode se sukladno Poslovnom planu i Planu nabave za 2023. godinu. Radove otežavaju učestali problemi s vandalizmom nad objektima gradske komunalne infrastrukture. Dana 16.02.2023. preuzeta je novoizgrađena fontana na rotoru u Šestinama, raskrižje Šestinska cesta – Ulica Šestinski vijenac. Broj lokacija isticanja zastava značajno je smanjen.

Sve ugovorne obveze prema Ugovoru o obavljanju i ažuriranju stručnih poslova naplate za Grad Zagreb izvršavaju se uredno, uz određena kašnjenja. Vezano za ovrhe KN i NUV, za PP prostore, u 2023. godini, pokrenuto je 4.567 ovrha KN i NUV na iznos glavnice od 2.442.694,60 €, za stambene i garažne prostore pokrenuto je 46.754 ovrha na iznos glavnice od 4.682.051,99 €. U proteklom razdoblju od uvođenja eura do danas, prisutna su sve kašnjenja APIS IT-a u realizaciji dijela poslova te je izraženo značajnije kašnjenje u obradi matičnih podataka. Kontinuirano se ulažu napor za ubrzanjem obrade matičnih podataka, budući da se radi o prihodima Grada Zagreba i Hrvatskih voda.

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

Društvo je kontinuirano svake godine, pa tako i 2023. 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 je okončana u prvom polugodištu 2023. godine, poslovno uvjetovanim otkazima za zadnje 3 radnice Društva s ponuđenim otpremninama. Produkt njezinih konačnih efekata vidljiv je u 2023. godini, kroz smanjenje broja zaposlenika u odnosu na isto razdoblje prošle godine, posebice vezano uz smanjenja troška osoblja i materijalnih prava radnika. Dakle, Društvo je racionaliziralo svoje poslovanje najvećim dijelom kroz Program zbrinjavanja viška radnika, ali i kroz prestanak korištenja agencijskih usluga za privremeno zapošljavanje radnika. Društvo je prestalo koristiti uslugu agencija za privremeno zapošljavanje radnika zaključno s 31.5.2023.

Provodilo se dodatno usklađivanje i definiranje komunikacije i procesa Odjela ugovaranja i područnih službi kroz grupno mjesečno izvješćavanje o iskazanim interesima zgrada za uspostavom upravljanja Društva od Odjela ugovaranja te daljnje praćenje komunikacije područnih službi prema zainteresiranim strankama, u svrhu ugovaranja većeg broja zgrada odnosno održivosti fonda zgrada na upravljanju.

Pokrenuta je nabava za razvoj i nabavu licenci aplikacije CMMS (Computerized Maintenance Management System) u svrhu digitalizacije procesa upravljanja nekretninama kroz upravljanje radovima i održavanju stambenih i stambeno poslovnih objekata, te nabava licenci za digitalizaciju i automatizaciju likvidature i odobravanja računa.

Navedeni procesi se trenutno obavljaju ručno (obrada zahtjeva, baze podataka i arhiviranje su u fizičkom obliku) uz odstupanja u postupanju pojedinih službi i nemogućnosti kvalitetnog praćenja

rada od strane poslodavca. Nabavom predmetnih aplikativnih rješenja uvodi se standardizacija procesa rada uz praćenje rada i normiranje istog, čime se poslodavcu daje uvid u podatke za korektivna djelovanja, smanjenje administrativnih procesa uz povećanje učinkovitosti rada a time i povećanje broja realiziranih radova na zgradama.

Također nastavljen je daljnji razvoj, praćenje i usklađivanje cjenika usluga Društva za pružanje usluga Odjela hitnih intervencija te izrade troškovnika građevinsko obrtničkih radova te elektrostrojarskih radova, s tržišnim cijenama usluga kod održavanja zgrada. Cilj praćenja i usklađivanja je stvaranje održivog sustava izvođenja radova hitnih intervencija koji je pravedan prema korisnicima i pružateljima usluga kroz jednakost cijena.

U Sektoru naplate naknada provedena je analiza i modeliranje poslovnih procesa od strane vanjske tvrtke, u cilju optimizacije poslovanja i donošenja mjera za unapređenje kako bi se smanjila učestala kašnjenja kod poslova knjiženja komunalne i vodne naknade za Grad Zagreb.

U 2023. godini Društvo je poslovalo rentabilno u skladu s tendencijom smanjenja svih materijalnih troškova u svrhu ušteda, unatoč tržišnim izazovima uslijed rastuće inflacije te potpisivanju novog kolektivnog ugovora u ožujku 2023. godine, kojim je povećana osnovica plaće i ostala materijalna prava radnika.

4. Očekivani budući razvoj društva

Planom iz 2024. godine predviđa se potpisivanje aneksa za Ugovor o obavljanju stručnih poslova naplate za Grad Zagreb s povećanom cijenom usluge također se previđa povećanje cijene naknade upravitelja.

Društvo intenzivno pregovora sa Sektorom za ICT podršku ZGH po pitanju realizacije investicija vezanih uz potpunu digitalizaciju i modernizaciju poslovnih procesa, osobito u području upravljanja stambenim zgradama.

U 2024. g. se planira nabava jednog novog zelenog električnog/hibridnog vozila i pokretanje okvirnog sporazuma za Sistematski pregled radnika Društva, u cilju povećanja brige o zaposlenicima.

U dijelu upravljanja Gradskom komunalnom infrastrukturom, očekuju se pojačanje aktivnosti po pitanju čišćenja grafita.

U dijelu poslovanja vezanog uz naplatu naknada za Grad Zagreb, a uslijed izmjena Odluke o komunalnoj naknadi (SG GZ, broj 3 od 30.1.2023.), koja je stupila na snagu 7.2.2023., bilo je potrebno implementirati nove odredbe Odluke u informatički sustav.

Društvo nije izloženo rizicima promjene valutnih tečajeva jer se sve transakcije provode u službenoj domaćoj valuti EUR. Rizik od neizvršenja plaćanja prema Društvu je nizak.

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 postignut cilj povećanja dinamike novčanog priljeva od strane Grada Zagreba vezanu uz sve ugovore za radove/usluge redovnih gradskih programa, u svrhu smanjenja ove vrste financijskog rizika. Društvo je dakle, optimiziralo svoj rizik likvidnosti, najvećim dijelom zbog naplate potraživanja od Grada Zagreb tijekom prvog polugodišta 2023. godine.

Društvo se također kroz 2023. godinu susretalo s rizikom inflacije na tržištu, te se pretpostavlja da će se taj trend nastaviti i u 2024. 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
- komunikacijom s korisnicima usluga direktnim kontaktima putem područnih službi i informativnom centru
- boljom 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.

5. Ostvarenje planiranih poslovnih ciljeva Društva za 2023. godinu

u eurima

Opis	Plan 2023.	Ostvareno 2023.	Indeks
1	2	3	4=3/2
POSLOVNI PRIHODI			
Prihodi od prodaje	16.062.072	14.987.579	93,3
Ostali poslovni prihodi	1.118.350	1.208.384	108,1
Ukupno poslovni prihodi	17.180.421	16.195.963	94,3
POSLOVNI RASHODI			
Materijalni troškovi i usluge	8.121.507	7.598.971	93,6
Troškovi osoblja	7.138.107	7.191.548	100,7
Amortizacija	106.488	62.122	58,3
Vrijednosno usklađenje	95.069	275.720	290,0
Rezerviranja	200.494	777.090	387,6
Ostali poslovni rashodi	126.377	80.323	63,6
Ukupno poslovni rashodi	15.788.041	15.985.775	101,3
FINANCIJSKI PRIHODI	705.938	699.970	99,2
FINANCIJSKI RASHODI	318.153	429.138	134,9
UKUPNI PRIHODI	17.886.360	16.895.933	94,5
UKUPNI RASHODI	16.106.195	16.414.913	101,9
DOBIT/GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	1.780.165	481.020	27,0
EBIT	1.392.380	210.188	15,1
EBITDA	1.498.868	272.310	18,2
Dobit/ gubitak iz financijskih aktivnosti	387.785	270.832	69,8

U 2023. godini ukupni prihodi su ostvareni u manjem iznosu od planiranih, a manji su za 5,5 indeksna poena. Ukupni rashodi su za 1,9 indeksni poen veći u odnosu na planirano zbog većih troškova za rezerviranja i većeg vrijednosnog usklađenja. Zbog spomenutih razloga, Društvo u 2023. godini bilježi 3,7 puta manju dobit prije oporezivanja od iznosa koji je planiran u 2023. godini.

6. Fizički opseg usluga

R. br.	Vrsta usluge	Jedinica mjere	Ostvareno I. - XII. 2022.	Plan I. - XII. 2023.	Ostvareno I. - XII. 2023.	Indeksi	
						6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ugovoreno upravljanje	broj prostora	165.813	166.000	165.897	100,1	99,9
2	Ugovoreno upravljanje	m2	9.237.912	9.250.000	9.242.753	100,1	99,9
3	Prinudna uprava	broj prostora	3.097	3.000	2.759	89,1	92,0
4	Prinudna uprava	m2	230.458	220.000	213.942	92,8	97,2
5	Hitne intervencije	broj zahvata	19.833	19.850	18.609	93,8	93,7
6	Mali popravci	broj zahvata	18.188	18.650	18.469	101,5	99,0
7	Nužni (veliki) popravci	broj zahvata	338	450	503	148,8	111,8
8	Naplata najamnine	broj prostora	6.025	6.000	5.827	96,7	97,1
9	Naplata najamnine	m2	346.227	320.000	336.432	97,2	105,1
10	Naplata zakupnine	broj prostora	1.931	1.900	1.853	96,0	97,5
11	Naplata zakupnine	m2	219.520	200.000	236.878	107,9	118,4
12	Naplata komunalne naknade	broj prostora	527.605	530.000	537.353	101,8	101,4
13	Naplata komunalne naknade	m2	51.088.857	53.000.000	50.998.563	99,8	96,2
14	Naplata naknade za uređenje voda	broj prostora	523.940	525.000	528.044	100,8	100,6
15	Naplata naknade za uređenje voda	m2	56.347.351	57.500.000	54.706.651	97,1	95,1
16	Naplata spomeničke rente	broj prostora	4.356	4.500	4.375	100,4	97,2
17	Naplata spomeničke rente	m2	741.676	800.000	746.467	100,6	93,3
18	Fontane, vrela, vodoskoci	kom	54	55	55	101,9	100,0
19	Pješačka zona	kom	41	37	37	90,2	100,0
20	Podhodnici sa poslovnim prostorima	kom	4	4	4	100,0	100,0
21	Javni sanitarni čvorovi	kom	54	53	53	98,1	100,0
22	Grčki top	kom	1	1	1	100,0	100,0
23	Dizala i podizne platforme	kom	50	51	51	102,0	100,0
24	Bukobran	kom	1	1	1	100,0	100,0
25	Javno kupalište Diana	kom	1	1	1	100,0	100,0
26	Najem stanova u Podbrežju sa pripadajućim PGM i garažama	m2	20.072	20.072	0	0,0	0,0
27	Prodaja poslovnih prostora	m2	150	148	80	53,3	54,1
28	Prodaja garaža i PGM	m2	172	445	71	41,1	15,9

7. Ostvarenje rezultata poslovanja Društva 2023. godine u odnosu na ostvarenje 2022. godine

<i>u eurima</i>			
Opis	2023.	2022.	Indeks
1	2	3	4=2/3
I. POSLOVNI PRIHODI	16.195.963	16.686.665	97,1
Prihodi od prodaje	14.987.579	14.910.083	100,5
Ostali poslovni prihodi	1.208.384	1.776.582	68,0
II. POSLOVNI RASHODI	15.985.775	15.495.808	103,2
Materijalni troškovi i usluge	7.598.971	7.402.675	102,7
Troškovi osoblja	7.191.548	7.223.922	99,6
Amortizacija	62.122	83.289	74,6
Vrijednosno usklađenje	275.720	173.487	158,9
Rezerviranja	777.090	527.994	147,2
Ostali poslovni rashodi	80.323	84.441	95,1
III. FINANCIJSKI PRIHODI	699.970	586.451	119,4
IV. FINANCIJSKI RASHODI	429.138	447.987	95,8
V. UKUPNI PRIHODI (I. + III.)	16.895.933	17.273.116	97,8
VI. UKUPNI RASHODI (II. + IV.)	16.414.913	15.943.795	103,0
VII. DOBIT/ GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	481.020	1.329.321	36,2
VIII. POREZ NA DOBIT	-41.336	20.821	-198,5
IX. DOBIT/ GUBITAK RAZDOBLJA NAKON OPOREZIVANJA	522.357	1.308.499	39,9
EBIT	210.188	1.190.857	17,7
EBITDA	272.310	1.274.146	21,4
Dobit/ gubitak iz financijskih aktivnosti	270.832	138.464	195,6

Društvo je u 2023. godini ostvarilo pozitivan financijski rezultat u iznosu od 522.357 eura nakon oporezivanja. U odnosu na rezultat ostvaren u 2022. godini, dobit nakon oporezivanja je manja za 60,1 indeksna poena najvećim dijelom zbog većeg troška rezerviranja za otpremnine i jubilarne nagrade za 47,2 indeksna poena, većeg vrijednosnog usklađenja za 58,9 indeksna poena te većih materijalnih troškova za 2,7 indeksna poena zbog porasta cijena usluga najvećih dobavljača Društva poput Apis It-a d.o.o. i HP-Hrvatske pošte d.d.

Nadalje, Društvo bilježi pad poslovnih prihoda za razdoblje siječanj-prosinac 2023. godine za iznos od 2,9 indeksna poena u odnosu na isto razdoblje 2022. godine, dok istovremeno bilježi rast poslovnih rashoda za 3,2 indeksna poena, u skladu s rastućom inflacijom na tržištu. Niži poslovni prihodi u 2023. godini, ponajviše su rezultat nižih prihoda od ukidanja rezerviranja u 2023. godini u usporedbi s predmetnim ostvarenjem u 2022. godini.

Financijski prihodi u 2023. godini očekivano rastu u odnosu na 2022. godinu, za 19,4 indeksna poena, sukladno knjiženju prihoda od diskonta vezanih uz Ugovor o najmu stanova s Gradom Zagrebom po modelu IFRIC 12, dok financijski rashodi bilježe pad u 2023. godini, za 4,2 indeksna poena, sukladno planiranoj otplati rata za dugoročnu pozajmicu ZGH-a za Podbrežje.

Zaključno, ukupni prihodi za razdoblje siječanj-prosinac 2023. godine su manji za 2,2 indeksna poena u odnosu na isto razdoblje 2022. godine, dok su ukupni rashodi za razdoblje siječanj-prosinac 2023. godine veći za 3,0 indeksna poena u odnosu na isto razdoblje 2022. godine.

8. Bilanca

- iznosi u eurima, bez centa

- udjeli u %

Redni broj	Naziv pozicije	Stanje na dan				Indeksi 5/3
		31.12.2022.		31.12.2023.		
		Iznos	Udjel	Iznos	Udjel	
1	2	3	4	5	6	7
AKTIVA						
1.	I. Potraživanja za upisani, a neuplaćeni kapital					
2.	II. Dugotrajna imovina:					
3.	Nematerijalna imovina	52.391	0,1	140.530	0,2	268,2
4.	Materijalna imovina	251.971	0,4	2.898.999	5,1	1150,9
5.	Dugotrajna financijska imovina	2.240.465	3,3	2.189.917	3,8	97,7
6.	Potraživanja	54.145.697	80,2	37.483.757	65,5	69,2
7.	Odgodena porezna imovina	91.164	0,1	132.501	0,2	145,3
8.	Ukupno dugotrajna imovina (II.)	56.781.588	84,1	42.848.704	74,9	78,8
9.	III. Kratkotrajna imovina:					
10.	Zalihe	3.761.504	5,6	263.735	0,5	7,0
11.	Potraživanja od kupaca	1.804.352	2,7	1.711.244	3,0	94,8
12.	Potraživanja od povezanih društava	3.498.639	5,2	3.693.013	6,5	105,6
13.	Ostala potraživanja (zaposleni, država i sve ostala nespomenuta potraživanja)	260.350	0,4	5.506.286	9,6	2115,0
14.	Kratkotrajna financijska imovina	1.023.777	1,5	943.741	1,6	92,2
15.	Novac u banci i blagajni	117.119	0,2	2.075.779	3,6	1772,4
16.	Ukupno kratkotrajna imovina (III.)	10.466.741	15,5	14.103.790	24,9	135,6
17.	IV. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	241.910	0,4	171.020		70,7
	UKUPNO AKTIVA (I. + II. + III. + IV.)	67.489.247	118,0	67.211.522	100,0	84,8
	Izvanbilančni zapisi	91.110.221		90.794.896		
PASIVA						
1.	I. Kapital i rezerve					
2.	Temeljni (upisani) kapital	265.446	0,4	265.446	0,5	100,0
3.	Rezerve (kapitalne, iz dobiti, fer vrijednosti)	1.808.726	2,7	1.253.790	2,2	69,3
4.	Revalorizacijske rezerve					
5.	Zadržana dobit (preneseni gubitak)	552.221	0,8	1.206.200	2,1	218,4
6.	Dobit (gubitak) poslovne godine	1.307.958	1,9	522.357	0,9	39,9
7.	Manjinski interes					
8.	Ukupno kapital i rezerve (I.)	3.934.351	5,8	3.247.793	5,7	82,6
9.	II. Rezerviranja	669.620	1,3	901.431	1,8	103,7
10.	III. Dugoročne obveze					
11.	Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	26.697	0,0	26.697	0,0	100,0
12.	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	11.873.701	17,6	10.766.514	18,8	90,7
13.	Obveze za predujmove					
14.	Obveze prema dobavljačima	54.079	0,1	118.705	0,2	219,5
15.	Obveze po vrijednosnim papirima					
16.	Odgodena porezna obveza					
17.	Sve ostale nespomenute dugoročne obveze	43.363.515	64,3	30.995.670	54,2	71,5
18.	Ukupno dugoročne obveze (III.)	56.317.992	82,0	41.907.406	73,3	78,8
19.	IV. Kratkoročne obveze					
20.	Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	676.360	1,0	13.291	0,0	2,0
21.	Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	4.824.384	7,1	2.476.336	4,3	51,3
22.	Obveze za zajmove, depozite i slično			5.426.641	9,5	
23.	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama			32.778	0,1	
24.	Obveze za predujmove	22.664	0,0	12.256	0,0	54,1
25.	Obveze prema dobavljačima	857.027	1,3	1.575.153	2,8	183,8
26.	Obveze prema zaposlenicima	325.413	0,5	367.974	0,6	113,1
27.	Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	323.506	0,5	543.737	1,0	168,1
28.	Sve ostale nespomenute kratkoročne obveze	12.313	0,0	706.646	1,2	5738,9
29.	Ukupno kratkoročne obveze (IV.)	7.041.667	10,4	11.164.812	19,5	166,4
30.	V. Odgođeno plaćanje troškova i prihodi budućeg razdoblja	326.817	0,8			
	UKUPNO PASIVA (I. + II. + III. + IV. + V.)	67.489.247	118,0	67.211.522	100,0	84,8
	Izvanbilančni zapisi	91.110.221		90.794.896		

Od značajnijih promjena bilančnih pozicija, zemljište s pozicije „Proizvodnje u tijeku“ je reklasificirano na poziciju „Ulaganje u nekretnine“ dok je za građevinski dio A11 Podbrežje koji se odnosi na neaktivan i nenaplativ projekt napravljen ispravak pogreške prethodnog razdoblja na teret kapitala.

9. Zaposleni u Društvu i struktura zaposlenih

Broj radnika Društva prikazan je kako slijedi:

R. br.	OPIS	Stanje 31.12.2022.	Plan 31.12.2023.	Fluktuacija u razdoblju siječanj-prosinac 2023.		Stanje 31.12.2023		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:	297	300	14	12	299	94,0	100,7	99,7
	1.1. Muškarci	121	123	9	5	125	39,3	103,3	101,6
	1.2. Žene	176	177	5	7	174	54,7	98,9	98,3
2.	Broj zaposlenih na određeno vrijeme od toga:	13	10	19	13	19	6,0	146,2	190,0
	2.1. Muškarci	7	6	7	10	4	1,3	57,1	66,7
	2.2. Žene	6	4	12	3	15	4,7	250,0	375,0
3.	UKUPNO (1+2), od toga:	310	310	33	25	318	100,0	102,6	102,6
	3.1 Muškarci	128	129	16	15	129	40,6	100,8	100,0
	3.2. Žene	182	181	17	10	189	59,4	103,8	104,4
4.	Od ukupno došlih:			33					
	4.1. Novozaposleni			22					
	4.2. Prijelaz iz određenog na neodređeno vrijeme			9					
	4.3. Prijelaz iz druge poslovno-organizacijske jedinice			2					
	4.4. Druge promjene								
5.	Od ukupno otišlih:				25				
	5.1. Prirodni odljev				2				
	5.2. Osobno ujetovani otkaz ugovora o radu								
	5.3. Podjela s osnivanjem društva / ustanove								
	5.4. Izvanredni otkaz zbog nevjerođnosti svjedodžbe / diplome								
	5.5. Prijelaz u drugu poslovno-organizacijsku jedinicu				2				
	5.6. Druge promjene				21				

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

Društvo	Ostvareno 31.12.2022.			Plan 31.12.2023.			Ostvareno 31.12.2023.			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.	297	13	310	300	10	310	299	19	318	8	8

U 2022. godini je bilo zaposleno 297 radnika na neodređeno i 13 radnika na određeno što ukupno čini 310 radnika. Na 31.12.2023. je bilo zaposleno 318 radnika, od toga 19 radnika na određeno i 299 radnika na neodređeno vrijeme, što predstavlja povećanje broja radnika u odnosu na 2022. godinu za 8 radnika, a u odnosu na Plan za 2023. godinu bilježi se 8 radnika više.

Tijekom 2023. godine, prestao je radni odnos za 25 stalnih radnika (prirodni odljev, prijelaz u drugu poslovno-organizacijsku jedinicu, druge promjene). Od drugim promjena tijekom 2023. godine, 9 radnika je prešlo s određenog na neodređeno zaposlenje, 7 radnika je otišlo sporazumno, 2 radnika uslijed isteka ugovora na određeno i 3 radnika uslijed poslovno uvjetovanog otkaza u Programu zbrinjavanja viška radnika na razini Grupe ZGH.

Stanje zaposlenih u GSKG d.o.o. na dan 31.12.2023. je ukupno 318 radnika.

Kako stanje broja radnika na dan ne daje stvarnu sliku o broju radnika Društva tijekom godine, u nastavku se prikazuje tablica 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 2023. godini, u odnosu na stanje broja radnika u 2022. godini povećan je za 8 radnika dok je prosječni mjesečni broj radnika angažiranih putem agencija za zapošljavanje smanjen za 5 radnika, drugim riječima Društvo je tijekom 2023. godine prestalo koristiti usluge agencije za privremeno zapošljavanje 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 2023. godini, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, povećan za 3 radnika.

Društvo	Ostvarenje 2022.			Plan 2023.			Ostvarenje 2023.			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.	310	5	315	310	5	315	318	0	318	3	3

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
	318	0	3	32	99	124	60	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 2023. i 2022. godini te planirane investicije u 2023. godini.

Opis	Ostvareno 2023.		Plan 2023.		Ostvareno 2022.		Indeks	
	u eurima	udjel (%)	u eurima	udjel (%)	u eurima	udjel (%)		
1	2	3	4	5	6	7	8=2/4	9=2/6
Ostala materijalna imovina u pripremi	4.942	3,3	-	-	163.778	77,8	-	3,0
Oprema	20.959	13,9	361.006	100,0	9.780	4,7	5,8	214,3
Operativni najam MSFI 16	125.071	82,8	-	-	36.860	17,5	-	339,3
Ukupno	150.972	100,0	361.006	100,0	210.418	100,0	41,8	71,8

Realizirane investicije prema namjeni prikazane su kako slijedi:

Namjena investicija	Ostvareno 2023.		Plan 2023.		Ostvareno 2022.		Indeks	
	u eurima	udjel (%)	u eurima	udjel (%)	u eurima	udjel (%)		
1	2	3	4	5	6	7	8=2/4	9=2/6
Građevinski objekti	4.942	3,3	-	-	163.778	77,8	-	3,0
Oprema	20.959	13,9	361.006	100,0	9.780	4,7	5,8	214,3
Sve druge investicije	125.071	82,8	-	-	36.860	17,5	-	339,3
Ukupno	150.972	100,0	361.006	100,0	210.418	100,0	41,8	71,8

Iz priloženih tablica proizlazi kako je Društvo u 2023. godini ostvarilo 150.972 eura investicija kroz vlastita sredstva što predstavlja dvostruko manji iznos od planiranog za isti period. Isto je rezultat nepovoljnije 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.

Ostala materijalna imovina u pripremi podrazumijeva projektnu dokumentaciju za projekt A11 Podbrežje s čijim provođenjem se u 2023. godini nije kretalo, a u prosincu 2023. godine su pokrenute radnje vezane uz prodaju projekta građevine A11 Podbrežje Gradu Zagrebu.

Zaključno, najviše investicija je u 2023. godini otpalo na nužnu informatičku infrastrukturu i opremu te na uredski namještaj. Pod svih drugim investicijama, iskazan je operativni najam MSFI 16 za potrebe korištenja poslovnih prostora Društva.

Realizirane investicije prema izvorima financiranja prikazane su kako slijedi:

Izvori financiranja	Ostvareno 2023.		Plan 2023.		Ostvareno 2022.		Indeks	
	u eurima	udjel (%)	u eurima	udjel (%)	u eurima	udjel (%)		
1	2	3	4	5	6	7	8=2/4	9=2/6
Vlastita sredstva	150.972	100,0	361.006	100,0	210.418	100,0	41,8	71,8
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)	150.972	100,0	361.006	100,0	210.418	100,0	41,8	71,8

Najznačajnija investicijska ulaganja Društva GSKG d.o.o. u 2023. godini odnose se na:

Značajna investicijska ulaganja	Ostvareno 2023.	
	u eurima	udjel (%)
1	2	3
Građevinski objekti	4.942	3,3
- Ostala materijalna imovina u pripremi	4.942	100,0
Oprema i druge investicije	146.030	96,7
- Uredski namještaj	14.530	9,9
- Informatička infrastruktura i oprema	6.429	4,4
- Druge investicije	125.071	85,7
Ukupno	150.972	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 2023.		Plan 2023.		Ostvareno 2022.		Indeks	
	u 000 eura	udjel (%)	u 000 eura	udjel (%)	u 000 eura	udjel (%)	8=2/4	9=2/6
1	2	3	4	5	6	7		
Izgradnja naselja Podbrežje	4.066	100,0	4.066	100,0	4.712	100,0	100,0	86,3
Ukupno	4.066	100,0	4.066	100,0	4.712	100,0	100,0	86,3

11. Ključni pokazatelji uspjeha Društva

R Br	Ključni pokazatelji uspjeha	Željena razina	Ostvareno		Indeks
			Ostvareno I XII 2022	Ostvareno I XII 2023	
1	2	3	4	5	6
a) Ekonomski aspekt poslovanja					
1.	Pokazatelj opće ekonomičnosti (Ukupni prihodi / Ukupni rashodi x 100) (postotni odnos)	Minimalno > 100	108,34	102,93	95,0065
2.	Pokazatelj proizvodnosti (Ukupni prihodi / prosječan broj zaposlenih) (- iznosi u eurima, bez centi)	Kontinuirano povećanje	53.978	53808,7	99,6855
3.	Pokazatelj rentabilnosti (Bruto dobit / Ukupni prihod x 100) (%)	Minimalno > 1%	8	2,9	37,013
4.	Operativna dobit (EBIT = Poslovni prihodi - Poslovni rashodi) (- iznosi u eurima, bez centi)	Kontinuirano povećanje > 0	1.190.364	210189,0	17,6575
5.	Pokazatelj samofinanciranja - financijske stabilnosti: udjel vlastitog kapitala u izvorima financiranja imovine (Kapital i rezerve te rezerviranja / Pasiva x 100) (%)	> 30%	31.12.2022 7,1	31.12.2023 7,3	102,254
6.	Pokazatelj likvidnosti - koeficijent opće likvidnosti (Kratkotrajna imovina / Kratkoročne obveze x 100) (koeficijent)	Optimum koeficijent 2,00	31.12.2022 1,4	31.12.2023 1,3	91,4286
b) Socijalni aspekt poslovanja					
7.	Prosječna mjesečna isplaćena neto-plaća po zaposlenom za razdoblje siječanj - prosinac 2023. / siječanj - prosinac 2022. - ukupno (- iznosi u eurima, bez centi)		Ostvareno I XII 2022 1.003,5	Ostvareno I XII 2023 1.053,0	104,9
	7.1 Prosječna mjesečna neto-plaća za muškarce (- iznosi u eurima, bez centi)		1.026,0	1.053,0	102,6
	7.2 Prosječna mjesečna neto-plaća za žene (- iznosi u eurima, bez centi)		982,2	1.053,0	107,2
8.	Udjel troškova za zaposlene u ukupnim operativnim troškovima (Troškov osobija + naknade troškova radnicima i izdaci za ostala materijalna prava / Poslovni rashodi x 100) (%)	< 50% (Smanjenje rashoda osobija sukladno ujetima i rezultatima)	46,6	45	96,5
c) Ekološki aspekt poslovanja					
9.	Udjel troškova utrošene energije u ukupnim operativnim troškovima (Troškov utrošene energije / Poslovni rashodi x 100) (%)	Kontinuirano smanjenje	0,7	0,73	104,3

Navedeni ključni pokazatelji uspjeha Društva prikazani u tablici iznad, pokazuju kako je Društvo u 2023. godini prema navedenim načelima poslovalo u zadovoljavajućim intervalima, u skladu s pozitivnim financijskim rezultatom na kraju 2023. godine. Prosječna isplaćena neto-plaća po zaposlenom je narasla u 2023. godini za 4,9% u odnosu na isplaćenu neto-plaću u 2022. godini, kao rezultat potpisivanja novog Kolektivnog ugovora Društva u ožujku 2023. godine, kojim je povećana osnovica plaće za redovan rad i ostala materijalna prava radnika 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 2023. godini zaprimljeno je **181 pisanih** reklamacija/dopisa/zahtjeva koji su naslovljeni na Ured direktora. Na sve je odgovoreno u predviđenom zakonskom roku.

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

101 reklamacija odnosila se na tehnička pitanja (prije svega na sanaciju potresom oštećenih zgrada, konstrukcijsku obnovu, sanacije dimnjaka, zajedničkih dijelova, hitne intervencije i slično)

14 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)

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

Primjerice, u 2023. godini broj reklamacija nakon izvršenih radova je bio manji od 1 % svih radova, konkretno iznosio je 0,47% (zabilježene su 181 pisane reklamacije na ukupan broj od 38.979,29 izvedenih radova), što je u skladu sa ciljevima marketinga Društva.

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

- Ured direktora – 3.959
- Služba ugovaranja i pravne podrške upravljanju zgrada – 31.839
- Služba financija zgrada – 3.048
- Sektor tehničkih poslova – 94.818
- Služba naplate naknada – 42.779

Ukupno – 176.443 predmeta

Info centar, Savska cesta 1

Dnevno cca. **500** uplata provede se na 2 blagajne i oko **500** ostalih usluga strankama (zaprimanje / urudžbiranje dokumentacije o promjenama obveznika, izdavanje raznih potvrda i dr.).

E-mailovi

Na službeni mail info@gskg.hr **dnevno se zaprima u prosjeku 300 zahtjeva ili upita stranaka** (uglavnom se radi o upitima o dugovanju, zahtjevima za preknjiženje, promjenama matičnih podataka, zahtjevima za sanacijom, prijavom zgrada za povrat sredstava vezano uz sanaciju nakon

potresa, upitima o stanju/realizaciji kredita za stambene zgrade, stanju sredstava zgrade, prigorovima na rad predstavnika, povezivanju ZK i KPU i slično).

Veliki dio dnevne komunikacije i rješavanja tekuće problematike rješava se izravno putem elektronske pošte nadležne tehničke područne ispostave.

Obzirom na pokretanje procesa obnove nakon potresa, veliki dio komunikacije sa predstavnicima i suvlasnicima odvija se još uvijek na temu prijave zgrada za obnovu/samoobnovu te osiguranje potrebnih financijskih sredstava.

Mediji

U 2023. zaprimljena su **43 novinarska upita**, na sve je odgovoreno u roku uz suglasnost ZGH-a 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 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.

U 2023. godini istaknuta je rubrika informacije o nadoknadi troškova izrade, postave i pratećih troškova za boksove za odlaganje otpada.

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 **16 zahtjeva** stranaka o pravu na pristup informacijama, od toga 14 usvojenih i 2 neutemeljena.

13. Zaključne ocjene, s prijedlogom mjera za daljnje poslovanje

Društvo u 2023. godini posluje stabilno, ispunjavajući svoje ugovorne obveze, kako s Gradom Zagrebom, tako i u tržišnoj djelatnosti upravljanja stambenim zgradama.

Rezultat poslovanja za 2023. godinu na osnovu Računa dobiti i gubitka je pozitivan te iznosi 522.357 eura. Društvo je optimiziralo svoj rizik likvidnosti, najvećim dijelom zbog naplate potraživanja od Grada Zagreba tijekom prvog polugodišta 2023. godine.

U 2023. godini Društvo je, dakle, poslovalo rentabilno u skladu s tendencijom smanjenja svih materijalnih troškova u svrhu ušteda, unatoč tržišnim izazovima uslijed rastuće inflacije te potpisivanju novog kolektivnog ugovora u ožujku 2023. godine, kojim je povećana osnovica plaće i ostala materijalna prava radnika.

Na poslovima upravljanja zgradama, Društvo je na 31.12.2023. godine upravljalo s ukupno 165.897 prostora s ukupnom površinom od 9.242.753 m² (stanova, poslovnih prostora i garaža). Unatoč velikom tržišnom udjelu GSKG-a, tijekom posljednjih godina bilježi se blagi pad trenutne površine prostora kojima Društvo upravlja. Postotak pada kvadrature prostora na upravljanju za 2023. godinu iznosi 0,12%.

U drugom polugodištu 2023. godine zabilježen je značajan angažman Društva u poslovima konstrukcijske obnove višestambenih zgrada koje su oštećene potresom, dok su u dijelu poslovanja s Gradom Zagrebom, pokrenute ovrhe za komunalne naknade Grada Zagreba i Hrvatskih Voda.

Osnovni cilj Društva je kvalitetno upravljanje i zadržavanje postojećeg stambeno-poslovnog fonda, a isto se planira realizirati pojačanom direktnom komunikacijom s investitorima te većom komunikacijom i informiranjem predstavnika suvlasnika na podružnim službama.

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 obnove pročelja Grada Zagreba, 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, i dalje drži vodeću poziciju na zagrebačkom tržištu u odnosu na konkurenciju.

U Zagrebu, dana 22.3.2024.

Direktor Društva

Marko Sarić, mag.oec.

Gradsko stambeno-komunalno
gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB
18