



**NISKOGRADNJA d.o.o.**  
za stambeno - komunalne  
djelatnosti



Stjepana Radića 17, 49218 Pregrada  
Tel./Fax: (049) 376-126 / 377-447  
Tel./Fax Kamenolom: (049) 376-131  
e-mail: [info@niskogradnjapregrada.hr](mailto:info@niskogradnjapregrada.hr)  
[www.niskogradnjapregrada.hr](http://www.niskogradnjapregrada.hr)

OIB 23210692018  
MB 03085210  
IBAN: HR7623400091110017100 - PBZ  
IBAN: HR9324020061100441335 - ERSTE

KLASA: 400-01/25-01/01  
URBROJ: 2214-3/01-25-01

Pregrada, 12.12.2025. godine

## **PLAN POSLOVANJA I FINANCIJSKI PLAN ZA 2026. GODINU**

## Sadržaj:

I.	UVOD	1
II.	POSLOVNI CILJEVI	1
III.	ORGANIZACIJSKA STRUKTURA DRUŠTVA	3
IV.	KOMUNALNE DJELATNOSTI	3
IV.1.	Uslužne komunalne djelatnosti	3
IV.1.1.	<i>Dimnjačarstvo</i>	3
IV.1.2.	<i>Usluge ukopa pokojnika</i>	4
IV.1.3.	<i>Plan prihoda i rashoda uslužnih komunalnih djelatnosti</i>	4
IV.2.	Komunalne djelatnosti kojima se osigurava održavanje komunalne infrastrukture	5
IV.2.1.	<i>Održavanje nerazvrstanih cesta</i>	5
IV.2.2.	<i>Održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima</i>	5
IV.2.3.	<i>Održavanje javnih zelenih površina</i>	5
IV.2.4.	<i>Održavanje građevina i uređaja javne namjene</i>	5
IV.2.5.	<i>Održavanje groblja</i>	5
IV.2.6.	<i>Održavanje čistoće javnih površina</i>	7
IV.2.7.	<i>Plan prihoda i rashoda komunalnih djelatnosti</i>	7
V.	TRŽIŠNE DJELATNOSTI	9
V.1.	<i>Eksploatacija mineralnih sirovina</i>	9
V.2.	<i>Graditeljstvo</i>	10
V.3.	<i>Gospodarenje i održavanje stambenih zgrada</i>	10
V.4.	<i>Najam poslovnog prostora</i>	11
V.6.	<i>Plan prihoda i rashoda tržišnih djelatnosti</i>	12
VI.	GOSPODARENJE OTPADOM	13
VI.1.	<i>Upravljanje reciklažnim dvorištem</i>	13
VI.2.	<i>Plan prihoda i rashoda djelatnosti gospodarenja otpadom</i>	13
VII.	PLAN PRIHODA I RASHODA PO RADNIM JEDINICAMA ZA 2026. GODINU	14
VIII.	FINANCIJSKI POKAZATELJI	15
VIII.1.	<i>Plan računa dobiti i gubitka za 2026. godinu</i>	16
VIII.2.	<i>Plan bilance na dan 31.12.2026. godine</i>	17
IX.	KADROVI I PLAĆE	18
X.	SUDSKI SPOR	19
XI.	INVESTICIJE	19

## **I. UVOD**

Poslovne aktivnosti i plan poslovanja za 2026. godinu temelje se na ostvarenim poslovnim rezultatima zaključno sa listopadom 2025., procijenjenim rezultatima do kraja 2025. godine, te svim ostalim poslovnim aktivnostima koje društvo ima ili ih planira u svojoj redovnoj djelatnosti.

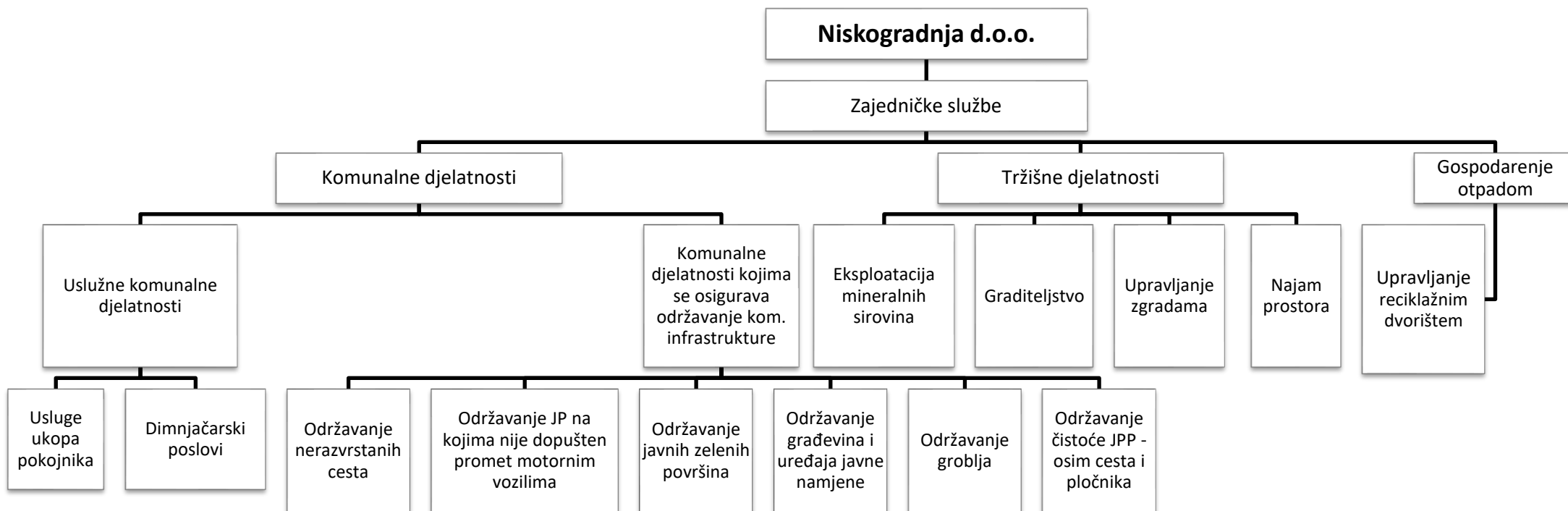
## **II. POSLOVNI CILJEVI**

Ciljevi poslovanja za 2026. godinu temelje se na ostvarivanju misije i svrhe društva. Društvo u 100% vlasništvu Grada Pregrade ima osnovnu svrhu pružanja kvalitetnih usluga građanima grada Pregrade na način da se poslovanje održi stabilno i pozitivno, troškovi poslovanja se racionaliziraju, te se Društvo tehnološki razvija koliko će dozvoljavati poslovni rezultati uz uvjet da se zadovolje svi zakonski propisi.

U okviru svojeg poslovanja Niskogradnja d.o.o. ima osim komunalnih djelatnosti te djelatnosti gospodarenja otpadom koja je dodijeljena društvu od strane Grada Pregrade kroz upravljanje reciklažnim dvorištem, razvijene i gospodarske (tržišne) djelatnosti čime je pospješeno poslovanje društva u cijelosti.

S obzirom na odredbe Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, - 145/24), a koje propisuju odvojeno računovodstveno praćenje u odnosu na tržišne djelatnosti, društvo od 2019. godine ima novu, jasno postavljenu strukturu društva, te se osiguralo odvojeno praćenje poslovanja po djelatnostima. Upravo takav detaljan oblik financijskog praćenja i prezentiranja, postaje baza za razvoj planova poslovanja i financijskog plana za 2026. godinu.

### III. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA DRUŠTVA



## **IV. KOMUNALNE DJELATNOSTI**

Osnovna smjernica definiranja organizacijske strukture društva su zakonske odredbe, temeljem kojih su djelatnosti Društva osnovno podijeljene na komunalne i tržišne djelatnosti, te gospodarenje otpadom kao zasebna grana.

Unutar komunalnih djelatnosti radi se dodatna razlika između uslužnih komunalnih djelatnosti, te komunalnih djelatnosti kojima se osigurava održavanje komunalne infrastrukture.

### **IV.1. Uslužne komunalne djelatnosti**

Uslužne komunalne djelatnosti podrazumijevaju usluge koje se pružaju pojedinačnim korisnicima, a uključuju djelatnost dimnjačarstva te usluge ukopa pokojnika.

#### *IV.1.1. Dimnjačarstvo*

Društvo Niskogradnja d.o.o. djelatnost dimnjačarstva obavlja od 01.01.2018. godine. Sukladno Odluci Grada Pregrade o obavljanju dimnjačarskih poslova, provode se redovni i izvanredni pregledi i čišćenja dimovodnih objekata i uređaja za loženje na području Grada Pregrade.

Baza dimnjaka i dimovodnih objekata uspostavljena je početkom 2018. godine na temelju prikupljenih podataka krajnjih korisnika, ista se stalno ažurira.

Društvo je u djelatnosti dimnjačarstva predvidjelo minimalno dva ovlaštena dimnjačara, no zbog nedostatka radne snage, djelatnost obavlja samo jedan dimnjačar. S obzirom da je teren kojeg društvo pokriva iznimno veliki i zahtjevan, te je praćenjem troškova društvo u grani dimnjačarstva utvrdilo gubitke, vlasniku je poslan zahtjev za zatvaranjem te grane djelatnosti, te se očekivalo raspisivanje koncesije od strane vlasnika tijekom 2024. godine. S obzirom da koncesija nije raspisana, društvo je nastavilo sa djelatnošću dimnjačarstva i tijekom 2025. godine kada je Grad Pregrada na 25. sjednici GV donio Odluku o izmjeni i dopuni odluke o obavljanju dimnjačarskih poslova. Istom se propisuje obavljanje dimnjačarskih poslova temeljem Ugovora o koncesiji, a predmetne poslove obavlja Niskogradnja d.o.o. sve do potpisivanja takvog ugovora. Do donošenja ovog plana dobivene su informacije da se dodjela koncesije planira do veljače 2026. godine.

Temeljem navedenog planirani su prihodi i troškovi u manjem obimu, na bazi jednog mjeseca uz pretpostavku da će se djelatnost dimnjačarstva izdvojiti iz djelatnost društva najkasnije do 31.01.2026. godine.

#### IV.1.2. Usluge ukopa pokojnika

U 2026. godini nastavlja se sa pružanjem usluge sukladno Općim uvjetima isporuke komunalne usluge ukopa pokojnika, te usklađivanjem sa Odlukama koje će Grad Pregrada donositi, sve u skladu sa odredbama Zakona o grobljima.

#### IV.1.3. Plan prihoda i rashoda uslužnih komunalnih djelatnosti

Tablica br. 1. Plan prihoda uslužnih komunalnih djelatnosti

DJELATNOST	RADNA JEDINICA		REALIZACIJA 2025. (€)	PLAN 2026. (€)
PRIHOD USLUŽNIH KOMUNALNIH DJELATNOSTI			<b>59.200</b>	<b>57.510</b>
<b>Uslužne komunalne djelatnosti</b>	Usluge ukopa pokojnika	Poslovni prihodi	52.190	56.500
		Financijski prihodi	10	10
	Dimnjačarske usluge <i>* na bazi 1 mjeseca</i>	Poslovni prihodi	7.000	1.000
		Financijski prihodi	0	0

Tablica br. 2. Plan rashoda uslužnih komunalnih djelatnosti

OPIS	REALIZACIJA 2025. (€)	PLAN 2026. (€)
RASHODI USLUŽNIH KOMUNALNIH DJELATNOSTI	<b>59.100</b>	<b>57.420</b>
Troškovi sirovina, materijala i energije	750	500
Ostali vanjski troškovi (telefon, registracija, osiguranje..)	500	500
Troškovi plaća (a+b)	<i>30.600</i>	<i>23.500</i>
a)neto plaće	19.000	14.400
b) troškovi poreza i doprinosa	11.600	9.100
Naknade izdataka za zaposlene	3.200	2.500
Troškovi sprovodnika	23.500	30.000
Amortizacija	50	60
Vrijednosno usklađenje kratkoročnih potraživanja	100	50
Rezerviranja za neiskorišteni G.O., garancije	300	200
Ostali troškovi poslovanja	100	100
<i>POSLOVNI RASHODI</i>	<i>59.100</i>	<i>57.410</i>
Kamate	0	10
<i>FINANCIJSKI RASHODI</i>	<i>0</i>	<i>10</i>

## **IV.2. Komunalne djelatnosti kojima se osigurava održavanje komunalne infrastrukture**

U ovu skupinu komunalnih djelatnosti spadaju sve komunalne djelatnosti kojima je krajnji korisnik zajednica u cjelini. Zakon o komunalnom gospodarstvu definira ih kao djelatnosti kojima se osigurava održavanje komunalne infrastrukture.

Grad Pregrada je svojom odlukom definirao koje komunalne djelatnosti povjerava Niskogradnji d.o.o.

### IV.2.1 Održavanje nerazvrstanih cesta

U okviru djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta podrazumijeva se redovito održavanje nerazvrstanih makadamskih i asfaltiranih cesta na području Grada Pregrade, održavanje postojećih i iskop novih jaraka, košnja trave i sjeća raslinja uz prometnice.

### IV.2.2. Održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima

Javne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima na području Grada uključuju Trg Gospe Kunagorske, Leonardove stube i pješačke mostove. Održavanje podrazumijeva redovne popravke i provjere funkcionalne ispravnosti opreme.

### IV.2.3. Održavanje javnih zelenih površina

Javne zelene površine odnose se na parkove, a održavanje podrazumijeva košnju sukladno definiranom planu, obrezivanje, sakupljanje biološkog otpada, obnovu, održavanje i njegu drveća, fitosanitarnu zaštitu, održavanje opreme u Kunaparku, te održavanje popločenih i nasipnih površina u parkovima.

### IV.2.4. Održavanje građevina i uređaja javne namjene

Građevine i uređaji javne namjene podrazumijevaju kulturne znamenitosti, te uređaje i predmete javne namjene lokalnog značaja. Konkretno, navedena komunalna djelatnost podrazumijeva održavanje, popravke i čišćenje fontana, te kulturnih znamenitosti na području Grada – Kostelgrad i rodna kuća Janka Leskovara. Također, održavanje se provodi sukladno godišnjem planu.

### IV.2.5 Održavanje groblja

Održavanje groblja odnosi na održavanje mrtvačnica, te uređivanje putova, zelenih i drugih površina unutar groblja, kao i zbrinjavanje otpada.

Troškovi djelatnosti održavanja groblja trebaju se pokrivati iz grobne naknade izračunate sukladno vrsti i veličini grobnog mjesta. Grobnim se mjestom smatra pojedinačni grob (jednostruki ili dvostruki), obiteljski grob, grobnica, grob za urne i grobnica za urne (kazeta za urne).

Evidencija se vodi u programu za evidenciju „AXIOM Memento“. Otvaranjem kartice grobnog mjesta razlučene su sve obveze korisnika s osnova korištenja grobnog mjesta. Pošto se evidencija naplate naknade vrši od 2005. godine sa krajem 2014. godine se navršilo 10 godina čime su se stekli zakonski uvjeti za provedbu postupka propisanog čl. 23. Zakona o grobljima (N.N.78/25). Ako korisnik grobnog mjesta ne postupi prema obavijesti po propisanom postupku, grobno mjesto se smatra grobnim mjestom bez korisnika, o čemu upravitelj groblja donosi rješenje i može ga ponovno dodijeliti na korištenje. Novi ukop u isto grobno mjesto moguć je nakon isteka propisanog zakonskog roka koji iznosi 10 godina od prethodnog ukopa, a za ukop u grobnicu rok je duži i iznosi 20 godina od posljednjeg ukopa.

Društvo upravlja sa ukupno četiri groblja:

#### **Groblja na području grada Pregrade su:**

- 1) Gradsko groblje Pregrada smješteno na:
  - k.č.br.179 (637) k.o. Pregrada – „staro groblje“;
    - sa kapelom Kristova raspeća – spomenik kulture, kulturno dobro
  - k.č.br. 182/2 (630/2) k.o. Pregrada – zgrada mrtvačnice
  - k.č.br. 182/1 (630/1) i 182/3 (630/3) k.o. Pregrada
  - k.č.br. 180/1 (638) k.o. Pregrada – prostor između Ulice D. Kunovića i groblja, **SVE U VLAŠNIŠTVU GRADA PREGRADE (napomena: neriješena međa sa susjednom parcelom - Novačko)**
- 2) Mjesno groblje Vinagora smješteno na katastarske čestice:
  - k. č. br. 244/1 k.o. Vinagora vlasništvo **GRAD PREGRADA - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI**
  - k. č. br. 244/2 k.o. Vinagora (kapelica na groblju) vlasništvo RKT ŽUPA POHODA BLAŽENE DJEVICE MARIJE, VINAGORA
- 3) Mjesno groblje Stipernica smješteno na:
  - k.č.br. 2251/2 i 2177 k.o. Sopot – groblje – Društveno vlasništvo – pravo korištenja MZ Pregrada

- k.č.br. 2251/4 k.o. Sopot – mrtvačnica, vlasništvo **Niskogradnja d.o.o. – novi upis u novi ZK uložak od 22.7.2025. (uknjižba na Grad odbijena jer zgrada nije legalna – nije upisana pozitivna zabilježba o legalizaciji zgrade)**
  
- 4) Mjesno groblje Kostel smješteno na
  - k.č.br. 49/1 k.o. Kostel (**VLASNIŠTVO GRAD PREGRADA**)
- k.č.br. 34/2 k.o. Kostel – mrtvačnica ( **JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI GRAD PREGRADA**)
  
- 5) Staro mjesno groblje u Kostelu smješteno na:
  - k.č.br. 46 i 47 k.o. Kostel (**VLASNIŠTVO OPĆINA PREGRADA**)
  - k.č.br. 45 i dio k.č.br. 37 k.o. Kostel (**VLASNIŠTVO ŽUPE SV. MIRKA U KOSTELU**)

Tijekom godine vršiti će se redovno čišćenje i održavanje zelenila, nasipavanje staza, kao i zbrinjavanje otpada i lampiona na ekološki prihvatljiv način. Također, voditi će se briga o održavanju mrtvačnica u smislu njihove funkcionalne ispravnosti.

U 2026. godini planira i dalje ulagati u održavanje mrtvačnica, uređenje staza, rasvjetu, kao i sve potrebno za normalno funkcioniranje grobne infrastrukture.

Također, planira se povećanje godišnje grobne naknade s obzirom da ista nije mijenjana od 2019. godine, te se troškovi održavanja groblja više ne mogu pokrivati iz postojećih prihoda.

#### IV.2.6. Održavanje čistoće javnih površina

Održavanje čistoće javnih površina odnosi se na održavanje čistoće na asfaltiranim cestama i pločnicima, zelenim otocima i trgu. Provođi se sukladno godišnjem planu čišćenja i održavanja, a podrazumijeva ručno i strojno čišćenje i pranje, čišćenje snijega, postavljanje i pražnjenje kanti za otpatke, te čišćenje pločnika i cesta od snijega. Također, djelatnost zimske službe povjerena društvu Niskogradnja d.o.o. jednim dijelom pokriva i čišćenje nerazvrstanih cesta u snježnim uvjetima, a isto se provodi sukladno Operativnom planu zimske službe.

#### IV.2.7. Plan prihoda i rashoda komunalnih djelatnosti

Plan realizacije komunalnih djelatnosti definira se temeljem sklopljenih ugovora sa vlasnikom, odnosno temeljem proračuna Grada Pregrade. Ukoliko je u tijeku godine evidentno da će se

planirana proračunska sredstva prijeći, sklapaju se aneksi ugovora. Iz navedenog razloga je vidljiva razlika realizacije prethodne godine sa planom za iduću godinu.

Tablica br. 3. Plan prihoda komunalnih djelatnosti

DJELATNOST	RADNA JEDINICA		REALIZACIJA 2025. (€)	PLAN 2026. (€)
PRIHOD KOMUNALNIH DJELATNOSTI			<b>747.590</b>	<b>598.000</b>
<b>Komunalne djelatnosti</b>	Održavanje nerazvrstanih cesta	Poslovni prihodi	528.700	372.200
		Financijski prihodi	0	0
	Održavanje JP na kojima nije dopušten promet MV	Poslovni prihodi	1.090	1.260
		Financijski prihodi	0	0
	Održavanje javnih zelenih površina	Poslovni prihodi	33.500	28.790
		Financijski prihodi	0	0
	Održavanje građevina i uređaja javne namjene	Poslovni prihodi	2.700	6.150
		Financijski prihodi	0	0
	Održavanje groblja	Poslovni prihodi	63.600	78.000
		Financijski prihodi	0	0
	Održavanje čistoće JPP	Poslovni prihodi	118.000	111.600
		Financijski prihodi	0	0

Tablica br. 4. Plan rashoda komunalnih djelatnosti

OPIS	REALIZACIJA 2025. (€)	PLAN 2026. (€)
RASHODI KOMUNALNIH DJELATNOSTI	<b>746.510</b>	<b>597.100</b>
Troškovi sirovina, materijala i energije, auto gume	64.500	47.000
Ostali vanjski troškovi (pranje Trga, održavanje vozila, asfaltiranje, malčiranje..)	138.490	60.000
Interna realizacija (kameni materijal)	90.000	60.000
Troškovi plaća (a+b)	356.600	393.100
a) neto plaće	221.000	243.100
b) troškovi poreza i doprinosa	135.600	150.000
Naknade izdataka za zaposlene	47.000	53.000
Amortizacija	11.200	26.000
Vrijednosno usklađenje kratkoročnih potraživanja	20.000	9.000
Rezerviranja za neisk. G.O., garancije	10.000	3.000
Ostali troškovi poslovanja	8.710	5.000
<i>POSLOVNI RASHODI</i>	<i>746.500</i>	<i>596.100</i>
Kamate	10	1.000
<i>FINANCIJSKI RASHODI</i>	<i>10</i>	<i>1.000</i>

## V. TRŽIŠNE DJELATNOSTI

Tržišne djelatnosti u društvu Niskogradnja d.o.o. podrazumijevaju eksploataciju mineralnih sirovina, graditeljstvo, upravljanje stambenim zgradama, najam poslovnog prostora, te ostale usluge po posebnim narudžbama vlasnika ili korisnika, a koje podrazumijevaju rad strojem, prijevoz materijala, košnju malčermom i slično.

### V.1. Eksploatacija mineralnih sirovina

Eksploatacija mineralne sirovine tehničkog građevnog kamena za 2026. godinu predviđa se u količini od 87.000 m<sup>3</sup> u sraslom stanju što približno iznosi 235.000 tona. Prerada će se odvijati drobilicama Hartl i Keestrack R5H, čime se osim frakcija 0-31,5 mm i 0-63, mm omogućuje ciljana proizvodnja kamenih agregata sitnijih frakcija pogodnih za izradu betona, te frakcija 4-8 mm za zimsku službu. Navedene frakcije postižu i višu cijenu na tržištu kamenih materijala.

U 2025. godini izvršena je obnova rezervi na slijedećih 5 godina za što je izrađen Elaborat o rezervama. Stanje radova na pridobivanju mineralne sirovine je takvo da se u 2026. g. treba pristupiti formiranju završnih kontura gornjih etaža kamenoloma. Samim time etaže se moraju „probiti“ prema istočnoj strani kopa što može uzrokovati potencijalnu ugrozu od odrona na državnu cestu koja prolazi podnožjem kamenoloma.

U cilju smanjivanja ili otklanjanja sigurnosnog rizika ukazala se nužnost postavljanja zaštitne ograde koja će biti smještena unutar granice eksploatacijskog polja. Tek nakon postavljanja spomenute ograde biti će omogućena daljnja eksploatacija uz veliku dozu opreza naročito prilikom miniranja. Bušenje i miniranje na gornjim dijelovima kopa znači i da je transportiranje kamenog materijala prema mjestu prerade dulje tj. biti će potrebno više puta bagerima prebacivati materijal što usporava i smanjuje kapacitet proizvodnje i ujedno povećava sami trošak eksploatacije. Svakako treba spomenuti i uslugu kooperanata na miniranju za koju je potrebno provesti novu javnu nabavu.

Za čišćenje etaža, kao i za utovar agregata na početku godine se planiraju usluge najma putem javne nabave, dok se tijekom godine planira, također putem javne nabave kupnja (leasing) rabljenog bagera i utovarivača.

## V.2. Graditeljstvo

Djelatnost graditeljstva podrazumijeva izvođenje manje zahtjevnih građevinskih radova na izgradnji i rekonstrukciji nerazvrstanih cesta, u kojima će se društvo Niskogradnja d.o.o. javljati kao ponuditelj u postupcima javnih nabava na području Grada Pregrade i područjima susjednih općina i gradova, te radovi na izgradnji betonskih okvira, grobnica i kazeta na grobljima kojima društvo upravlja.

Planira se povećana izgradnja betonskih okvira na starom dijelu groblja u Pregradi, s obzirom da je u postupku izvlaštenje napuštenih grobnih mjesta, a koja društvo ima pravo ponovno ustupiti na korištenje nakon proteka zakonom definiranog roka od posljednjeg ukopa.

Društvo će se javljati i na natječaje za građevinske radove koji će biti otvoreni u bližem okruženju, a koje sa svojim resursima može izvoditi.

## V.3. Gospodarenje i održavanje stambenih zgrada

Niskogradnja d.o.o. je upravitelj stambenim zgradama. Dio poslova na zakonu predviđenom održavanju obavljat će se u vlastitoj režiji, a ostalo putem vanjskih usluga.

Kao posljedicu značajnog povećanja stanogradnje kao i uređivanje toga područja zakonskim odredbama, očekuje se povećani interes za pružanjem usluge upravljanja zgradama.

Trenutno, upravljanje i održavanje se obavlja za trinaest stambenih zgrada u gradu Pregradi, dok su dvije zgrade u postupku preuzimanja na upravljanje. Stambene zgrade su izabrale predstavnika suvlasnika sa kojima se dogovaraju sve aktivnosti oko upravljanja. Planira se ulaganje u održavanje zgrada prema odlukama skupa stanara i potrebama i prioritetima na pojedinim stambenim zgradama, a sukladno donesenim godišnjim i višegodišnjim planovima.

Također, postupci povezivanja knjiga položenih ugovora sa zemljišnim knjigama su provedeni za poslovno stambenu zgradu Stjepana Radića 32, poslovno stambenu zgradu Trg Gospe Kunagorske 14, stambenu zgradu Kolarija 7/1, Tuškanova 4 Tuškanova 8, Janka Leskovara 3 (Gorička) i Tuškanova 10.

U postupku je još uvijek prikupljanje dokumentacije i izrada geodetskog elaborata i elaborata za povezivanje knjiga položenih ugovora sa zemljišnim knjigama za zgrade Ljudevita Gaja 2, 4, 6 i 8.

Po okončanju postupka povezivanja, prići će se sa suvlasnicima zgrade potpisivanju ugovora o upravljanju zgradom.

Za novoizgrađene zgrade, S. Škreblina i Kunovićeve postojala je potrebna dokumentacija u fazi preuzimanja na upravljanje.

Prvog siječnja 2025. godine stupio je na snagu novi (i prvi ikada) Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024) kojim se uređuje područje upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, poslovnih zgrada i blokovskih garaža te se uređuju odnosi između sudionika u području upravljanja zgradama.

Do donošenja Zakona je upravljanje i održavanje zgrada bilo definirano djelomično Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Uredbom o održavanju zgrada koja datira još iz 1997. godine.

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024), Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Registra zajednice suvlasnika (NN 86/2025), Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Registra upravitelja zgrada (NN 86/2025), Pravilnika o kućnom redu u zgradama (86/2025), te ostalih pripadajućih propisa, jasnije i strože je uređeno područje upravljanja zgradama sa obvezama i odgovornostima suvlasnika, predstavnika suvlasnika, te upravitelja zgradama.

Ključni elementi novih zakonskih odredbi propisuju uspostavu Registra upravitelja zgrada (RUZ), Registra zajednice suvlasnika (RZS), uspostavu pravne osobnosti zajednice suvlasnika (upisom u RZS zgrada dobiva OIB) i zasebno vođenje žiro računa za svaku zajednicu suvlasnika.

Sve to iziskuje puno veći angažman Niskogradnje d.o.o. kao upravitelja.

I dalje će se pratiti mogućnosti sufinanciranja energetske učinkovitosti te će se i dalje suvlasnike upućivati i ukazivati na ponuđene mogućnosti.

#### V.4. Najam poslovnog prostora

Društvo Niskogradnja d.o.o. iznajmljuje ured u zgradi na adresi Stjepana Radića 17 društvu Zagorski vodovod d.o.o., koje ga koristi kao dislociranu lokaciju – podružnicu.

V. 6. Plan prihoda i rashoda tržišnih djelatnosti

Tablica br. 5. Plan prihoda tržišnih djelatnosti

DJELATNOST		RADNA JEDINICA	REALIZACIJA 2025. (€)	PLAN 2026. (€)
PRIHOD TRŽIŠNIH DJELATNOSTI			<b>1.992.200</b>	<b>2.260.450</b>
Kamenolom	2025. na bazi 225.000 t kamenog mat.	Poslovni prihodi	1.900.000	2.149.850
	2026. na bazi 235.000 t kamenog mat.	Financijski prihodi	200	150
Graditeljstvo		Poslovni prihodi	50.000	60.000
		Financijski prihodi	100	50
Upravljanje stambenim zgradama		Poslovni prihodi	9.500	13.000
		Financijski prihodi	0	0
Najam poslovnog prostora		Poslovni prihodi	2.400	2.400
		Financijski prihodi	-	0
Ostale usluge		Poslovni prihodi	30.000	35.000
		Financijski prihodi	-	0

Tablica br. 6. Plan rashoda tržišnih djelatnosti

OPIS STAVKE	REALIZACIJA 2025. (€)	PLAN 2026. (€)
RASHOD TRŽIŠNIH DJELATNOSTI	<b>1.942.800</b>	<b>2.204.580</b>
(Poveć.), smanj. vrijed. zaliha nedovrš. i got. proiz.	20.000	-10.500
Troškovi sirovina, materijala i energije	140.000	160.000
Troškovi usluga miniranja, čišćenja etaža, najam stroja	305.000	250.000
Troškovi osiguranja	35.000	40.000
Troškovi-slужnost Župa BDM Pregrada	30.000	30.000
Troškovi prava korištenja Grad Pregrada	300.000	600.000
Troškovi geodeta, projekata	25.000	60.000
Ostali vanjski troškovi (deratizacija, smeće, registracija, održavanje softwera, telefon, poštarina)	50.000	50.000
Troškovi plaća (a+b)	<i>595.800</i>	<i>656.080</i>
a) neto plaće	363.000	400.000
b) troškovi poreza i doprinosa	232.800	256.080
Naknade izdataka za zaposlene	69.000	75.000
Amortizacija	100.000	166.000
Vrijednosno usklađenje kratkoročnih potraživanja	20.000	20.000
Rezerviranja za sanaciju i obn.prir.bog. i neisk. G.O., garancije, sudske sporove	150.000	50.000
Troškovi naknade za otkopane količine, zauzetu površinu	85.000	87.000
Ostali troškovi poslovanja, članarine	10.000	10.000
<i>POSLOVNI RASHODI</i>	<i>1.934.800</i>	<i>2.193.580</i>
Kamate	8.000	11.000
<i>FINANCIJSKI RASHODI</i>	<i>8.000</i>	<i>11.000</i>

## VI. GOSPODARENJE OTPADOM

### VI.1. Upravljanje reciklažnim dvorištem

Tijekom 2019. godine preuzeto je upravljanje novoizgrađenim reciklažnim dvorištem od strane Grada Pregrade. Upravljanje istim podrazumijeva vođenje evidencije ulaza i izlaza otpada, pružanje mogućnosti krajnjim korisnicima da uz nadzor ispravno odlože sortirani otpad, te ispunjavanje zakonom propisanih obrazaca. Radno vrijeme reciklažnog dvorišta je tri dana u tjednu (ponedjeljak ujutro, srijedu popodne i subotu ujutro).

### VI.2. Plan prihoda i rashoda djelatnosti gospodarenja otpadom

Tablica br. 7. Plan prihoda djelatnosti gospodarenja otpadom

DJELATNOST		REALIZACIJA 2025. (€)	PLAN 2026. (€)
PRIHOD DJELATNOSTI GOSPODARENJA OTPADOM		14.800	15.000
Upravljanje reciklažnim dvorištem	Poslovni prihodi	14.800	15.000
	Financijski prihodi	0	0

Tablica br. 8. Plan prihoda djelatnosti gospodarenja otpadom

DJELATNOST		REALIZACIJA 2025. (€)	PLAN 2026. (€)
RASHOD DJELATNOSTI GOSPODARENJA OTPADOM		11.950	12.790
Ostali vanjski troškovi		200	200
Troškovi plaća (a+b)		9.900	10.890
a)neto plaće		6.100	6.710
b) troškovi poreza i doprinosa		3.800	4.180
Naknade izdataka za zaposlene		1.250	1.250
Ostali troškovi poslovanja		600	450
<i>POSLOVNI RASHODI</i>		<i>11.950</i>	<i>12.790</i>
Kamate		0	0
<i>FINANCIJSKI RASHODI</i>		<i>0</i>	<i>0</i>



## VIII. FINANCIJSKI POKAZATELJI

Financijski pokazatelji bazirani su na planiranoj proizvodnji i prodaji, i na ugovorima za komunalne i uslužne komunalne djelatnosti, te za gospodarenje otpadom, a financijski izvještaji imaju temeljni cilj objektivno prikazivanje financijskog planiranja stanja i rezultata poslovanja Društva.

Obavljanje komunalnih djelatnosti financira se na slijedeći način :

- obavljanje komunalnih djelatnosti iz proračuna jedinice lokalne samouprave
- obavljanje uslužnih komunalnih djelatnosti iz cijene komunalne usluge

Djelatnost gospodarenja otpadom financira se temeljem povjerenog upravljanja reciklažnim dvorištem, iz proračuna jedinice lokalne samouprave.

Tržišne djelatnosti financiraju se na otvorenom tržištu prodajom proizvoda i usluga.

Komunalne djelatnosti su planirane kao samoodržive, sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu. Sukladno navedenom, planirana dobit je 94,58% iz tržišnih djelatnosti.

Planirani ukupan prihod iznosi 2.930.960 €, planirani rashodi poslovanja iznose 2.871.890 €, a planirana bruto dobit iznosi 59.070 €, porez na dobit 10.000 €, a neto dobit 49.070 €.

Planirano stanje i kretanje imovine i kapitala prikazano je u nastavku kroz financijske izvještaje, Plan računa dobiti i gubitka i Plan bilance.

**VIII.1. Plan računa dobiti i gubitka za 2026. godinu**

Tablica br. 10. Plan RDG

ELEMENTI	REALIZACIJA 2025. €	PLAN 2026. €	INDEKS 03/02
<b>Komunalne djelatnosti</b>			
1. POSLOVNI PRIHODI	<b>806.790</b>	<b>655.500</b>	
2. POSLOVNI RASHODI	<b>805.600</b>	<b>653.510</b>	
3. FINANCIJSKI PRIHODI	<b>10</b>	<b>10</b>	
4. FINANCIJSKI RASHODI	<b>10</b>	<b>1.010</b>	
<b>Tržišne djelatnosti</b>			
1. POSLOVNI PRIHODI	<b>1.991.900</b>	<b>2.260.250</b>	
2. POSLOVNI RASHODI	<b>1.934.800</b>	<b>2.193.580</b>	
3. FINANCIJSKI PRIHODI	<b>300</b>	<b>200</b>	
4. FINANCIJSKI RASHODI	<b>8.000</b>	<b>11.000</b>	
<b>Gospodarenje otpadom</b>			
1. POSLOVNI PRIHODI	<b>14.800</b>	<b>15.000</b>	
2. POSLOVNI RASHODI	<b>11.950</b>	<b>12.790</b>	
3. FINANCIJSKI PRIHODI	<b>0</b>	<b>0</b>	
4. FINANCIJSKI RASHODI	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>UKUPNO:</b>			
1. POSLOVNI PRIHODI	<b>2.813.480</b>	<b>2.930.750</b>	<b>104,17</b>
2. POSLOVNI RASHODI	<b>2.752.350</b>	<b>2.872.670</b>	<b>104,37</b>
3. FINANCIJSKI PRIHODI	<b>310</b>	<b>210</b>	
4. FINANCIJSKI RASHODI	<b>8.010</b>	<b>12.010</b>	
<b>5. UKUPNI PRIHODI</b>	<b>2.813.790</b>	<b>2.930.960</b>	<b>104,16</b>
<b>6. UKUPNI RASHODI</b>	<b>2.760.360</b>	<b>2.871.890</b>	<b>104,04</b>
<b>7. BRUTO DOBIT</b>	<b>53.430</b>	<b>59.070</b>	
<b>8. POREZ NA DOBIT</b>	<b>16.000</b>	<b>10.000</b>	
<b>9. NETO DOBIT</b>	<b>37.430</b>	<b>49.070</b>	<b>131,10</b>

**VIII.2. Plan bilance na dan 31.12.2026. godine**

Tablica br. 11. Plan bilance na dan 31.12.2026. godine

POZICIJA	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST PLAN	
	31.12.2025.	31.12.2026.
<b>A K T I V A</b>		
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>810.000</b>	<b>1.050.100</b>
Nematerijalna imovina		1.000
Materijalna imovina	810.000	1.050.000
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>910.000</b>	<b>740.000</b>
Zalihe	130.000	260.000
Potraživanja	280.000	200.000
Financijska imovina		
Novac u banci I blagajni	500.000	280.000
<b>PLAĆENI TROŠK.BUD.RAZDOBLJA</b>	<b>10.200</b>	<b>13.000</b>
<b>UKUPNA AKTIVA</b>	<b>1.730.200</b>	<b>1.803.100</b>
<b>P A S I V A</b>		
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>362.035</b>	<b>373.682</b>
Upisani kapital	298.380	298.380
Zadržana dobit	26.225	26.232
Preneseni gubitak		
Dobit tekuće godine	37.430	49.070
<b>DUGOROČNA REZERVIR.</b>	<b>509.000</b>	<b>600.000</b>
<b>DUGOROČNE OBAVEZE</b>	<b>402.200</b>	<b>389.000</b>
<b>KRATKOROČNE OBAVEZE</b>	<b>455.465</b>	<b>438.418</b>
<b>ODGOĐENO PL. PRIH.BUD. RAZDOBLJA</b>	<b>1.500</b>	<b>2.000</b>
<b>UKUPNA PASIVA</b>	<b>1.730.200</b>	<b>1.803.100</b>

## IX. KADROVI I PLAĆE

Analizom opsega dinamike prodaje i plana poslova za 2026. god., kao i temeljem Ugovora sa gradom Pregrada napravljen je plan zaposlenih prema komunalnim i tržišnim djelatnostima.

U slučaju promjena u poslovanju, odnosno realizaciji pojedinih ugovora raditi će se potrebne korekcije.

Prema planiranim poslovima za 2026.godinu, planirani je slijedeći raspored radnika:

- **Uprava: 2 (Direktor, zamjenik direktora)**
- **Rukovoditelj: 1 radnik**
- **Opći poslovi: 8 radnika (1 na pola radnog vremena, 2 na dužem bolovanju)**
- **Uslužne komunalne djelatnosti: 1,5 radnika**
- **Komunalne djelatnosti kojima se osigurava održ. kom. inf.: 11,5 radnika (2 na višegodišnjem bolovanju)**
- **Kamenolom: 11 radnika (1 na višegodišnjem bolovanju)**
- **Graditeljstvo: 10 radnika**
- **Upravljanje reciklažnim dvorištem: 1 radnik** – prema planu rada reciklažnog dvorišta radnik neće biti angažiran na puno radno vrijeme nego će se prema potrebi ostalih djelatnosti prerasporediti. Sukladno tome i prihodi i troškovi su planirani u smanjenom obimu.
- **Upravljanje stambenim zgradama** – nema raspoređenog radnika budući da se poslovi obavljaju dijelom u općim poslovima a dijelom u građevinarstvu, te jednim dijelom ih obavlja i uprava i rukovoditelj.
- **Ostale usluge** – nema raspoređenog radnika budući da su moguće po svim djelatnostima ali u vrijednosti koja nema značajni utjecaj.

Plaće se isplaćuju početkom mjeseca za protekli mjesec, obračun se vrši temeljem vrijednosti boda. S obzirom na inflaciju i povećanje troškova života, a zbog sve težeg pronalaženja radnika, planira se porast plaće u tijeku godine za mogućnosti u okviru rezultata poslovanja.

Promjenu vrijednosti boda određuje Uprava uz suglasnost Nadzornog odbora.

## X. SUDSKI SPOR

- U 2019. godini protiv društva Niskogradnja d.o.o. pokrenuti su Parnični i Kazneni postupci zbog naknade štete i kazne za protupravnu eksploataciju izvan granica koncesije. U 2024. godini temeljem presude Visokog trgovačkog suda u okviru parničnog postupka Niskogradnja d.o.o. je platila glavnicu u iznosu od 1.014.525 eura ali je istodobno zatražila, te je i dobila dopuštenje za izjavu revizije. Revizija je podnesena i čeka se odluka Vrhovnog suda. Također, na Upravnom sudu je u tijeku postupak za otpis kamata utvrđenih istom presudom. Za iste je postignut dogovor sa ŽDO da se neće pokretati postupak prisilne naplate, kao i za dosuđene troškove parničnog postupka sve do odluke Vrhovnog suda po reviziji.
- Na Općinskom sudu u Zlataru-Stalna služba u Krapini vodi se predmet fizičke osobe protiv Niskogradnje d.o.o. radi preinake grobnog mjesta na groblju u Pregradi.

Nastavno na navedeno teško je procijeniti ishode postupaka koji su u tijeku.

Društvo poduzima sve raspoložive mjere i radnje kako bi se osiguralo stabilno poslovanje i očuvala likvidnost društva.

## XI. INVESTICIJE

U 2026. godini planiraju se investicijska ulaganja u ukupnoj vrijednosti 425.000,00 €.

Investicijska ulaganja odnose se na:

	u eurima
1. Istakalište goriva na lokaciji skladišta	65.000
2. Traktor sa priključkom	130.000
3. Rabljeni bager	100.000
4. Rabljeni utovarivač	100.000
5. Ostala oprema, alati, inventar	30.000
<b>UKUPNO :</b>	<b>425.000</b>

Izvori financiranja jesu:

1. Vlastita sredstva	195.000
2. Vlastita sredstva - leasing	230.000
<b>UKUPNO:</b>	<b>425.000</b>

DIREKTOR DRUŠTVA:

Krunoslav Kučiš, dipl. pol.

