



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/21-18/9
URBROJ: 613-02-05-23-13
Zagreb, 28. veljače 2023.

Izvješće o obavljenoj reviziji usklađenosti

**Državne
nekretnine d.o.o.
za 2020.**

SADRŽAJ

stranica

I.	MIŠLJENJE	1
II.	PODACI O DRUŠTVU	5
	Djelokrug i unutarnje ustrojstvo	5
	Sustav unutarnjih kontrola	6
	Planiranje	7
	Financijski izvještaji	9
	Upravljanje poslovnim prostorima	25
	Upravljanje stanovima	27
	Upravljanje rezidencijalnim objektima	28
III.	REVIZIJA ZA 2020.	30
	Ciljevi i područja revizije	30
	Kriteriji za izražavanje mišljenja	30
	Metode i postupci revizije	31
	Nalaz za 2020.	32
	Provedba naloga i preporuka	43
IV.	ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE	46

I. MIŠLJENJE

Na temelju odredaba članaka 19. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 25/19), obavljena je revizija usklađenosti društva Državne nekretnine d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) za 2020.

Predmet revizije bila je usklađenost aktivnosti, financijskih transakcija i informacija koje se odnose na poslovanje Društva sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima koji imaju značajan utjecaj na poslovanje. Revizijom usklađenosti poslovanja obuhvaćena su sljedeća područja: djelokrug i unutarnje ustrojstvo, sustav unutarnjih kontrola, planiranje, imovina, obveze, kapital i rezerve, izvanbilančni zapisi, prihodi, rashodi te javna nabava.

Revizija je planirana i obavljena u cilju izražavanja mišljenja je li poslovanje usklađeno sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima.

O usklađenosti poslovanja izraženo je uvjetno mišljenje.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim Okvirom profesionalnih načela, standarda i smjernica Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) (Narodne novine 17/20) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

UVJETNO MIŠLJENJE O USKLAĐENOSTI POSLOVANJA

Prema mišljenju Državnog ureda za reviziju, poslovanje Društva za 2020. u svim značajnim odrednicama obavljano je u skladu sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima, navedenim u poglavlju III. REVIZIJA ZA 2020. pod naslovom Kriteriji za izražavanje mišljenja, osim u dijelu opisanom u odjeljku Osnova za izražavanje uvjetnog mišljenja o usklađenosti poslovanja.

Osnova za izražavanje uvjetnog mišljenja o usklađenosti poslovanja

Mišljenje o usklađenosti poslovanja izraženo je u skladu s ISSAI 400 Načelima revizije usklađenosti i pripadajućim revizijskim standardima.

Za izražavanje mišljenja pribavljeni su dostatni i primjereni revizijski dokazi.

Činjenice koje su utjecale na izražavanje uvjetnog mišljenja opisane su u nastavku.

- Osnovna djelatnost Društva je upravljanje i raspolaganje stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim objektima i drugim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja i raspolaže Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a koji su na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz veljače 2014. preneseni na upravljanje Društvu. Navedenim Ugovorom Državni ured za upravljanje državnom imovinom prenio je Društvu na upravljanje 3 077 stanova, 1 028 poslovnih prostora te 16 rezidencijalnih objekata.

Od veljače 2014. do konca prosinca 2020. Društvu su na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz 2014., izmjena i dopuna navedenog Ugovora i odluka o prijenosu upravljanja nekretninama na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz 2018. preneseni stanovi, poslovni prostori i rezidencijalni objekti te je koncem 2020. Društvo upravljalo s 6 630 nekretnina u ukupnoj vrijednosti od 3.692.612.899,00 kn. Od ukupnog broja nekretnina, 4 918 se odnosi na stanove u vrijednosti od 1.886.256.214,00 kn, 1 698 na poslovne prostore u vrijednosti od 1.691.024.313,00 kn te 14 na rezidencijalne objekte u vrijednosti od 115.332.372,00 kn. Nekretnine se nalaze na 130 različitih lokacija u Republici Hrvatskoj i zauzimaju ukupnu površinu od 357 500 m², od čega je 125 000 m² poslovnih prostora, 219 000 m² stanova, 1 500 m² diplomatsko-konzularnih predstavništava i 12 000 m² rezidencijalnih objekata. Društvo održava 400 000 m² zaštićenih parkovnih površina.

Od 4 918 stanova kojima je Društvo upravljalo koncem 2020., praznih stanova bilo je 440 površine od 6,08 m² do 140,55 m². Od ukupnog broja praznih stanova, 191 se nalazio u Gradu Zagrebu, 62 u Osječko-baranjskoj županiji, 50 u Karlovačkoj županiji, 38 u Primorsko-goranskoj županiji, 19 u Sisačko-moslavačkoj županiji, 13 u Varaždinskoj županiji, 12 u Istarskoj županiji, jedanaest u Zagrebačkoj županiji, a 44 u drugim županijama. U odnosu na prethodnu godinu povećan je broj praznih stanova za 80 ili 22,2 %. Troškovi pričuve, režija, tekućeg održavanja, izrade energetskih certifikata i drugo za prazne stanove u 2020. iznosili su 1.563.484,00 kn. Prema odredbama članka 5. Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz svibnja 2018., koji su zaključili Društvo i Ministarstvo državne imovine, između ostalog, određeno je da Društvo na temelju odluka Ministarstva državne imovine kao pravnog prednika, odnosno Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine kao pravnog sljednika, provodi postupke javnih natječaja za najam i zakup nekretnina kojima upravlja i nakon natječaja donosi odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. U 2020. navedena ministarstva nisu donosila odluke o davanju u najam stanova. Društvo je u 2016. provelo posljednji javni natječaj za najam 21 praznog stana na temelju Odluke o davanju stanova u najam koju je u srpnju 2016. donio Državni ured za upravljanje državnom imovinom. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske jedan je od ciljeva Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. Društvo u navedenom cilju sudjeluje putem mjere koja se odnosi na stavljanje u funkciju nekretnina prenesenih na upravljanje Društvu. S obzirom na to da od srpnja 2016. nisu objavljivani natječaji za davanje praznih stanova u najam, nije učinkovito upravljano imovinom jer nije provedena mjera koja se odnosi na stavljanje u funkciju nekretnina utvrđena Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. te jer se ne ostvaruju prihodi kojima bi se nadoknadili stalni troškovi. (točka 1. Nalaza)

- Društvo nije uspostavilo registar rizika u skladu s odredbama Pravilnika o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru prema kojima su utvrđeni ključni zahtjevi u vezi s upravljanjem rizicima koji se odnose na utvrđivanje rizika za strateške, programske i operativne ciljeve, procjenjivanje vjerojatnosti nastanka i učinka rizika, utvrđivanje mjera za postupanje po utvrđenim rizicima i odgovorne osobe za njihovu realizaciju, dokumentiranje rizika u registru rizika te na uspostavu sustava izvještavanja o utvrđenim rizicima i realizaciji mjera za njihovo smanjenje. (točka 2. Nalaza)

- Društvo je zakupniku poslovnog prostora u Splitu od svibnja 2019. do listopada 2020., na temelju pisanih zahtjeva zakupnika, odobrilo tri obročne otplate ukupnog dospelog potraživanja za zakupninu poslovnog prostora. U svibnju 2019. odobrena je prva obročna otplata u iznosu od 1.016.248,00 kn, u srpnju 2020. druga u iznosu od 1.253.889,00 kn te u listopadu 2020. treća obročna otplata u iznosu od 1.127.574,00 kn. Društvo je odobravalo nove obročne otplate dospelog potraživanja, iako zakupnik nije redovito podmirivao obveze po prethodno odobrenim obročnim otplatama niti je redovito podmirivao tekuće mjesečne obveze prema Društvu, što nije u skladu s odredbama Odluke o odobravanju obročne otplate dužnicima Društva iz studenoga 2018., kojom je utvrđeno da se obročna otplata dospelog potraživanja za zakupninu poslovnog prostora odobrava samo uz uvjet redovnog podmirenja tekućih mjesečnih obveza prema Društvu. Nadalje, Društvo je zakupniku u veljači 2019. ispostavilo račune za jedanaest mjesečnih zakupnina za razdoblje od travnja 2018. do veljače 2019. u ukupnom iznosu od 845.956,00 kn, što nije u skladu s odredbama Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz ožujka 2018., kojim je utvrđeno da se mjesečna zakupnina plaća do petog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec. (točka 4. Nalaza)

- Tijekom 2020. provedeni su postupci javne nabave za osam predmeta javne nabave roba, radova i usluga u ugovorenoj vrijednosti od 6.381.451,00 kn. U navedenim postupcima javne nabave Uprava Društva imenovala je odlukama o imenovanju stručnog povjerenstva u postupcima javne nabave četiri ili pet članova stručnog povjerenstva. Pojedini članovi stručnog povjerenstva nisu potpisali zapisnike o pregledu i ocjeni ponuda, odnosno navedene zapisnike potpisala su dva ili tri člana stručnog povjerenstva.
Za radove sanacije trajektnog pristana na otoku Vanga (Nacionalni park Brijuni) zaključen je u studenome 2020. Ugovor o radovima u vrijednosti od 921.508,00 kn s rokom izvođenja četiri mjeseca od dana uvođenja u posao, koje je obavljeno sredinom siječnja 2021. S izvoditeljem radova je zbog neizvršavanja obveza koncem listopada 2021. raskinut navedeni Ugovor. Društvo nije sastavilo obračun izvedenih radova, što nije u skladu s odredbama procedure Praćenje izvršavanja ugovora o javnim radovima iz prosinca 2019., prema kojoj je određeno da u slučaju raskida ugovora, Društvo kao naručitelj izvoditelju obračunava izvedene radove, pa i u slučaju ako je izvoditelj odgovoran za raskidanje, što se evidentira u zapisniku o primopredaji i konačnom obračunu. Ukupna vrijednost izvedenih radova prema ispostavljenim računima izvoditelja u razdoblju od ožujka 2021. do kolovoza 2021. iznosila je 485.212,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno 49,0 % vrijednosti ugovorenih radova, što je plaćeno u razdoblju od travnja do rujna 2021.
Za radove sanacije vanjskih stubišta Vile Jadranka na Brijunima s izvoditeljem je u travnju 2021. zaključen Ugovor o radovima u vrijednosti od 658.474,00 kn s rokom obavljanja radova 90 dana od uvođenja u posao, koje je obavljeno sredinom lipnja 2021. Od kolovoza do studenoga 2021. zaključena su tri dodatka Ugovoru prema kojima je produljen rok izvođenja radova do konca studenoga 2021. Do produljenja rokova je dolazilo zbog postavljanja i demontiranja kamenih pločica uslijed nekvalitetnog izvođenja radova, kašnjenja u nabavi ugradbenih pločica od izvoditelja, dodatnih izvantržovničkih radova te prekida radova zbog uvođenja u posao drugog izvoditelja za radove na pročelju. Ukupna vrijednost izvedenih radova prema ispostavljenim računima izvoditelja u razdoblju od lipnja 2021. do studenoga 2021. iznosila je 735.459,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno 86,1 % vrijednosti ugovorenih radova.

Za navedene radove sanacije trajektnog pristana i sanacije vanjskih stubišta ugovorna kazna utvrđena je u visini od 2,0 ‰ dnevno od ukupno ugovorene cijene za svaki dan prekoračenja roka, a najviše do iznosa od 5,0 % od ukupno ugovorene cijene s porezom na dodanu vrijednost te su pribavljena jamstva za uredno izvršenje ugovora u iznosu od 10,0 % ugovorene vrijednosti. Od izvođača radova nisu naplaćene ugovorne kazne ni jamstva za uredno izvršenje ugovora.

Kod jednostavne nabave usluga dodatnog zdravstvenog osiguranja u iznosu od 178.500,00 kn i opreme za terasu Vile Kovač u iznosu od 102.820,00 kn u kojima je nakon upućivanja poziva na dostavu ponuda pribavljeno više ponuda, nije sastavljena dokumentacija o nabavi ni zapisnici o otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda. Također, kod nabave navedene opreme nije donesena odluka o odabiru. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o., kojima je određena obveza sastavljanja dokumentacije o nabavi, odnosno uputa za dostavu ponuda te zapisnika o otvaranju/zaprimanju, pregledu i ocjeni ponuda, kao i donošenje odluke o odabiru ponude. (točka 5. Nalaza)

Obveze Društva

Društvo je obvezno namjenski i svrhovito koristiti sredstva i voditi poslovanje usklađeno sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima.

Obveze Državnog ureda za reviziju

Prema Međunarodnim standardima vrhovnih revizijskih institucija, ISSAI 400 točka 13. Načela revizije usklađenosti, cilj revizije usklađenosti je izraziti mišljenje o tome je li subjekt revizije obavljao poslovanje u skladu sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima.

Obavljanjem revizije, državni revizori procjenjuju rizike da se poslovanje ne vodi u skladu sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima. Na temelju procjene rizika određuju revizijski pristup i postupke te pribavljaju dostatne i primjerene revizijske dokaze koji osiguravaju osnovu za izražavanje mišljenja. Također, provjeravaju unutarnje kontrole koje osiguravaju usklađenost poslovanja.

Državni ured za reviziju izražava mišljenje o usklađenosti poslovanja sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima, navedenim u poglavlju III. REVIZIJA ZA 2020. pod naslovom Kriteriji za izražavanje mišljenja.

II. PODACI O DRUŠTVU

Djelokrug i unutarnje ustrojstvo

Društvo je 2013. osnovao Državni ured za upravljanje državnom imovinom na temelju odredbe članka 21. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 94/13, 18/16, 89/17 – Odluka Ustavnog Suda Republike Hrvatske). Društvo je u studenome 2013. upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu. Temeljni kapital Društva iznosi 20.000,00 kn. Društvo je pravna osoba u 100-postotnom vlasništvu Republike Hrvatske. Na temelju Odluka o pravnim osobama od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku (Narodne novine 71/18 i 147/21) koje je donijela Vlada Republike Hrvatske, Društvo je pravna osoba od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku. Sjedište Društva je Planinska ulica 1, Zagreb. Osnovni izvor financiranja su prihodi od zakupa poslovnih prostora i najma stanova u vlasništvu Republike Hrvatske.

Poslovanje Društva uređeno je odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine broj 52/18), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18), Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98 – Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98 – ispravak Odluke i Rješenja Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/06 i 68/18) te drugim propisima.

Osnovna djelatnost Društva je upravljanje i raspolaganje stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim objektima i drugim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja i raspolaže Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a koji su na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz veljače 2014. preneseni na upravljanje Društvu. Navedenim Ugovorom Državni ured za upravljanje državnom imovinom prenio je Društvu na upravljanje 3 077 stanova, 1 028 poslovnih prostora te 16 rezidencijalnih objekata. Od veljače 2014. do konca prosinca 2020. Društvu su na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz 2014., izmjena i dopuna navedenog Ugovora i odluka o prijenosu upravljanja nekretninama na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz 2018. preneseni stanovi, poslovni prostori i rezidencijalni objekti te je koncem 2020. Društvo upravljalo s 6 630 nekretnina u ukupnoj vrijednosti od 3.692.612.899,00 kn. Od ukupnog broja nekretnina, 4 918 se odnosi na stanove u vrijednosti od 1.886.256.214,00 kn, 1 698 na poslovne prostore u vrijednosti od 1.691.024.313,00 kn te 14 na rezidencijalne objekte u vrijednosti od 115.332.372,00 kn. Nekretnine se nalaze na 130 različitih lokacija u Republici Hrvatskoj i zauzimaju ukupnu površinu od 357 500 m², od čega je 125 000 m² poslovnih prostora, 219 000 m² stanova, 1 500 m² diplomatsko-konzularnih predstavništava i 12 000 m² rezidencijalnih objekata. Društvo održava 400 000 m² zaštićenih parkovnih površina.

Prijenos nekretnina između Ministarstva državne imovine kao pravnog prednika te Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine kao pravnog sljednika i Društva od 2018. obavlja se putem Internog registra nekretnina koji je u nadležnosti navedenog Ministarstva. Interni registar nekretnina služi za vođenje evidencija o nekretninama te za prijenos nekretnina između navedenih institucija. Sadrži podatke o šifri nekretnine, vrsti i namjeni te površini nekretnine, adresi, vlasništvu, procijenjenoj vrijednosti nekretnine, statusu (prazna ili s korisnikom), datumu preuzimanja, podatke iz ugovora (trajanje ugovora, iznos naknada i drugo), kao i podatke o očevidima sa zapisnicima, fotografijama, stanju nekretnine i drugo.

Prema Pravilniku o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. iz srpnja 2018. i izmjenama i dopunama navedenog Pravilnika iz svibnja, srpnja i prosinca 2019., u okviru Društva ustrojeni su Ured Uprave, Samostalna služba za rezidencijalne nekretnine, ostale resurse i protokol, Samostalni odjel za odnose s javnošću, Sektor za poslovne prostore, Sektor za stanove, Sektor za ekonomsko financijske poslove, Sektor investicijskih i tehničkih poslova te Sektor pravnih poslova. Početkom 2020. Društvo je imalo 118 zaposlenika, a koncem 2020. imalo je 119 zaposlenika.

Tijela Društva su Skupština, Uprava i Nadzorni odbor. Skupštinu čini jedini član Društva, odnosno osnivač Republika Hrvatska, koju je od 24. srpnja 2019. do 5. studenoga 2020. zastupao ministar državne imovine dr. sc. Mario Banožić, od 5. studenoga 2020. do 19. veljače 2022. ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Darko Horvat, dipl. ing. el., od 17. ožujka 2022. do 11. siječnja 2023. ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Ivan Paladina, univ. spec. oec., a od 17. siječnja 2023. ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branko Bačić, dipl. ing. geod.

Prema izmjenama odredaba Izjave o osnivanju iz svibnja 2018. određeno je da Nadzorni odbor ima od tri do pet članova te Uprava od jednog do tri člana Uprave – direktora Društva. Nadzorni odbor je u 2020. i u vrijeme obavljanja revizije imao tri člana, od kojih je dva člana izabrala Skupština Društva, a jednog člana izabrali su zaposlenici Društva. Uprava Društva je u 2020. i u vrijeme obavljanja revizije imala jednog člana. Od 30. listopada 2017. do 30. travnja 2022. članica Uprave – direktorica Društva bila je Renata Sabo, dipl. oec. Od 1. svibnja 2022. i u vrijeme obavljanja revizije članica Uprave – direktorica Društva je Mirela Habijanec, dipl. iur.

Sustav unutarnjih kontrola

Sustav unutarnjih kontrola je skup postupaka i mjera koje uspostavlja Uprava u cilju ostvarivanja učinkovitosti poslovanja, pouzdanog financijskog izvješćivanja i usklađenosti poslovanja sa zakonima i propisima. Postupci i metode koje čine sustav unutarnjih kontrola opisani su unutarnjim aktima, odnosno pravilnicima, procedurama i uputama za rad Društva.

Društvo je u rujnu 2020. donijelo Katalog poslovnih procesa, kojim su utvrđeni poslovni procesi po organizacijskim jedinicama Društva. Za poslovne procese utvrđeni su ciljevi, rizici, aktivnosti svakog poslovnog procesa, rokovi izvršenja aktivnosti te odgovorne osobe u svrhu ostvarivanja ciljeva Društva.

Na temelju Odluke o obvezi uvođenja funkcije praćenja usklađenosti poslovanja u pravnim osobama u većinskom državnom vlasništvu (Narodne novine 99/19), koju je Vlada Republike Hrvatske donijela u listopadu 2019., Društvo je funkciju praćenja usklađenosti poslovanja uspostavilo u okviru Ureda Uprave. Prema Izvešću savjetnika za poslovne procese i usklađenost iz veljače 2021., povjerenica za usklađenost je tijekom 2020. obavljala aktivnosti praćenja zakona, usklađivanja propisa i internih pravila sa zakonima te je donijela akte usklađivanja poslovanja s novim uvjetima i okolnostima.

Revizijski odbor je osnovan u skladu s odredbama članka 65. Zakona o reviziji (Narodne novine 127/17), kojim je propisano da je subjekt od javnog interesa obavezan osnovati revizijski odbor.

Nadzorni odbor je u lipnju 2021. podnio Skupštini Društva pisano Izvješće o obavljenom nadzoru poslovanja za 2020. U Izvješću je navedeno da je Nadzorni odbor poduzeo sve potrebne mjere i aktivnosti u skladu sa svojim nadležnostima u cilju zaštite interesa Društva. Skupština Društva je u lipnju 2021. usvojila navedeno Izvješće.

Društvo je upisano u Registar trgovačkih društava i drugih pravnih osoba obveznika davanja Izjave o fiskalnoj odgovornosti koje vodi Ministarstvo financija. Izjavom o fiskalnoj odgovornosti za 2020. zakonska predstavница potvrdila je zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava te učinkovito i djelotvorno funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola u okviru financijskim planom utvrđenih sredstava. Društvo je u ožujku 2021. dostavilo Izjavu o fiskalnoj odgovornosti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Na mrežnim stranicama Društva objavljeni su zakoni, opći akti, godišnji planovi, izvješća o poslovanju, Etički kodeks i podaci o povjereniku za etiku te njegovu zamjeniku, Odluka o imenovanju povjerljive osobe, Akcijski plan za provedbu antikorupcijskog programa, Izvješće o provedenoj aktivnosti prema provedbi akcijskog plana za provedbu Antikorupcijskog programa za trgovačka društva u većinskom državnom vlasništvu za razdoblje od 2019. do 2020. te druge informacije.

Planiranje

U 2020. planiranje je uređeno Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (Narodne novine 96/19), Srednjoročnim planom poslovanja Društva za 2017. – 2022., Godišnjim planom poslovanja Društva za 2020. te Kriznim planom poslovanja za 2020.

Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. određen je strateški cilj upravljanja državnom imovinom koji se odnosi na održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedeni strateški cilj ostvaruje se sa sedam posebnih ciljeva upravljanja državnom imovinom. Prema navedenoj Strategiji, Društvo sudjeluje u provedbi posebnog cilja Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske putem mjere koja se odnosi na Stavljanje u funkciju nekretnina prenesenih na upravljanje trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. Društvo je za navedenu mjeru utvrdilo tri aktivnosti koje se odnose na Komercijalizaciju stanova, poslovnih prostora i rezidencijalnih objekata, Reguliranje pravnog odnosa s korisnicima te na Kontinuiranu naplatu potraživanja Društva od korisnika nekretnina.

Prema Izvješću o provedbi Godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom za 2020. koji se odnosi na navedenu Strategiju utvrđeno je da je Društvo najvećim dijelom provelo navedene aktivnosti, osim za aktivnost Komercijalizacija stanova, poslovnih prostora i rezidencijalnih objekata u dijelu koji se odnosi na broj praznih nekretnina, broj izrađenih procjena tržišnih vrijednosti te broj energetskih certifikata, koje nisu ostvarene u skladu s planiranim ciljanim vrijednostima. Društvo je planiralo do konca 2020. upravljati s 250 praznih stanova, odnosno smanjiti broj praznih stanova za 110 ili 30,5 % u odnosu na prethodnu godinu. Koncem 2020. Društvo je upravljalo s 440 prazna stana, što je više za 90 praznih stanova ili 22,2 % u odnosu na prethodnu godinu, kada ih je bilo 350. Nadalje, planirano je procijeniti tržišne vrijednosti za 988 nekretnina, a procijenjene su 622 nekretnine te je planirano izraditi 1 645 energetskih certifikata, a izrađena su 1 453 energetska certifikata.

Srednjoročni plan poslovanja Društva za 2017. – 2022. i Godišnji plan poslovanja Društva za 2020. donijela je u prosincu 2019. Uprava Društva uz suglasnost Nadzornog odbora. Društvo je u prosincu 2019. navedene planove dostavilo Ministarstvu financija i Ministarstvu državne imovine. Navedenim Srednjoročnim planom poslovanja utvrđeni su poslovni ciljevi za trogodišnje razdoblje i ključne aktivnosti za ostvarivanje poslovnih ciljeva kojima se ostvaruje mjera Stavljanje u funkciju nekretnina prenesenih na upravljanje Društvu utvrđena u Strategiji upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025.

Godišnjim planom poslovanja Društva za 2020. planirani su ukupni prihodi u iznosu od 106.020.000,00 kn, ukupni rashodi u iznosu od 60.720.000,00 kn te dobit prije oporezivanja u iznosu od 45.300.000,00 kn.

Planirani ukupni prihodi odnose se na poslovne prihode u iznosu od 103.300.000,00 kn te financijske prihode u iznosu od 2.720.000,00 kn. Planirani poslovni prihodi odnose se na prihode od prodaje (prihodi od zakupa/naknada poslovnih prostora, od najamnina/naknada za korištenje stanova, od prodaje usluga te na prihode od zakupa rezidencijalnih objekata) u iznosu od 98.300.000,00 kn ili 92,7 % ukupnih prihoda i druge prihode u iznosu od 5.000.000,00 kn ili 4,7 % ukupnih prihoda. Ukupni prihodi ostvareni su u iznosu od 112.330.235,00 kn, što je 6.310.235,00 kn ili 6,0 % više od planiranih. U odnosu na plan više su ostvareni prihodi od prodaje u iznosu od 4.043.811,00 kn ili 4,1 %, drugi prihodi u iznosu od 784.902,00 kn ili 15,7 % te financijski prihodi u iznosu od 1.459.555,00 kn ili 53,7 %. Prihodi od zakupa/naknada poslovnih prostora, od najamnina/naknada za korištenje stanova, od prodaje usluga te prihodi od zakupa rezidencijalnih objekata veći su od planiranih zbog povećanja broja nekretnina danih u najam/zakup kojima je Društvo upravljalo (koncem 2019. Društvo je upravljalo s 6 140 nekretnina, a koncem 2020. s 6 630 nekretnina).

Planirani ukupni rashodi odnose se na poslovne rashode u iznosu od 60.670.000,00 kn te na financijske rashode u iznosu od 50.000,00 kn. Poslovni rashodi odnose se na troškove osoblja u iznosu od 18.320.000,00 kn ili 30,2 % ukupnih rashoda, materijalne troškove u iznosu od 14.200.000,00 kn ili 23,4 %, druge troškove poslovanja u iznosu od 13.000.000,00 kn ili 21,4 %, vrijednosno usklađenje u iznosu od 8.500.000,00 kn ili 14,0 %, troškove amortizacije u iznosu od 4.000.000,00 kn ili 6,6 %, na rezerviranja u iznosu od 1.650.000,00 kn ili 2,7 % te na druge poslovne rashode u iznosu od 1.000.000,00 kn ili 1,6 % ukupnih rashoda. Ukupni rashodi ostvareni su u iznosu od 74.233.804,00 kn, što je 13.513.804,00 kn ili 22,3 % više od planiranih. U odnosu na plan manje su ostvareni materijalni troškovi u iznosu od 2.841.287,00 kn ili 20,0 %, troškovi rezerviranja u iznosu od 896.117,00 kn ili 54,3 % te financijski rashodi u iznosu od 15.305,00 kn ili 30,6 %. Više od planiranih ostvareni su rashodi za vrijednosna usklađenja u iznosu od 13.359.110,00 kn ili 157,2 %, drugi troškovi u iznosu od 2.283.310,00 kn ili 17,6 %, drugi rashodi u iznosu od 1.141.812,00 kn ili 114,2 %, troškovi amortizacije u iznosu od 447.493,00 kn ili 11,2 % te troškovi osoblja u iznosu od 34.788,00 kn ili 0,2 %. Do vrijednosno značajnijeg povećanja rashoda za vrijednosna usklađenja došlo je zbog smanjene naplate potraživanja od kupaca (korisnika poslovnih prostora i stanova) uslijed smanjene gospodarske aktivnosti uzrokovane epidemijom bolesti COVID-19 i potresa u 2020. Društvo je na temelju Odluke o vrijednosnom usklađenju potraživanja od kupaca, koju je donijela Uprava Društva u travnju 2021., provelo vrijednosna usklađenja nenaplaćenih potraživanja od kupaca u iznosu od 20.484.109,00 kn. Na vrijednosno značajnije povećanje drugih poslovnih rashoda utjecalo je povećanje otpisa potraživanja od korisnika poslovnih prostora na temelju sudskih presuda i nagodbi.

Ostvarena dobit (prije oporezivanja) iznosi 38.096.431,00 kn, što je 7.203.569,00 kn ili 15,9 % manje od planirane dobiti. Do vrijednosno značajnijeg smanjenja dobiti došlo je zbog otpisa potraživanja zakupnicima i korisnicima poslovnih prostora i stanova za travanj i svibanj 2020. u ukupnom iznosu od 5.901.048,00 kn na temelju Odluke o otpisu potraživanja po računima za stanove i poslovne prostore zbog epidemije bolesti COVID-19 i potresa, koju je donijela Skupština Društva u srpnju 2020.

U skladu sa Zaključkom Vlade Republike Hrvatske (Narodne novine 41/20) iz travnja 2020., Ministarstvo državne imovine donijelo je u travnju 2020. Smjernice za racionalizaciju poslovanja pravnih osoba u državnom vlasništvu uslijed epidemije bolesti COVID-19. U skladu s navedenim Smjernicama, Društvo je u travnju 2020. donijelo Krizni plan poslovanja za 2020., kojim su utvrđene organizacijske mjere za osiguranje poslovanja tijekom krize i mjere za očuvanje i nastavak poslovanja u kriznom razdoblju. Navedene mjere odnosile su se, između ostalog, na obustavu svih očevida nekretnina (osim nekretnina pogođenim potresom), oslobođenje od plaćanja za korištenje stanova i poslovnih prostora za iseljene korisnike, odgode plaćanja zakupnine i naknada za korištenje poslovnih prostora, mogućnost otplate duga na rate od 12 do 24 mjeseca, neotkazivanje i neraskidanje ugovora o zakupu poslovnih prostora i najmu stanova, zastajanje s pokretanjem ovršnih postupaka i postupaka prisilnog iseljenja odnosno deložacije i drugo. Krizni plan poslovanja za 2020. primjenjivao se od travnja do konca prosinca 2020.

Financijski izvještaji

Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema odredbama Zakona o računovodstvu (Narodne novine 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20 i 47/20 – ispravak), Pravilnika o strukturi i sadržaju godišnjih financijskih izvještaja (Narodne novine 95/16 i 144/20) te Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja. Društvo je razvrstano u srednje poduzetnike. Sastavljeni su propisani financijski izvještaji i dostavljeni Financijskoj agenciji radi javne objave u Registru godišnjih financijskih izvještaja. Društvo je na mrežnim stranicama objavilo financijske izvještaje.

a) Račun dobiti i gubitka

Prema podacima iz Računa dobiti i gubitka za 2020., ukupni prihodi ostvareni su u iznosu od 112.330.235,00 kn, ukupni rashodi u iznosu od 74.233.804,00 kn te dobit u iznosu od 38.096.431,00 kn.

U tablici broj 1 daju se podaci o ostvarenim prihodima.

Tablica broj 1

Ostvareni prihodi

u kn

Redni broj	Prihodi	Ostvareno za 2019.	Ostvareno za 2020.	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
1.	Poslovni prihodi	99.498.190,00	108.150.680,00	108,7
1.1.	Prihodi od prodaje	95.533.825,00	102.343.811,00	107,1
1.2.	Prihodi na temelju uporabe vlastitih proizvoda, robe i usluga	20.964,00	21.967,00	104,8
1.3.	Drugi poslovni prihodi	3.943.401,00	5.784.902,00	146,7
2.	Financijski prihodi	3.697.514,00	4.179.555,00	113,0
	Ukupni prihodi	103.195.704,00	112.330.235,00	108,9

Ukupni prihodi u iznosu od 112.330.235,00 kn odnose se na poslovne prihode u iznosu od 108.150.680,00 ili 96,3 % ukupnih prihoda te financijske prihode u iznosu od 4.179.555,00 kn ili 3,7 % ukupnih prihoda.

Prihodi od prodaje u iznosu od 102.343.811,00 kn odnose se na prihode od zakupa/naknada za korištenje poslovnih prostora u iznosu od 74.269.903,00 kn, prihode od najamnina/naknade za korištenje stanova u iznosu od 22.145.653,00 kn, prihode od prodaje usluga u iznosu od 4.949.184,00 kn te prihode od zakupa/najma za korištenje rezidencijalnih objekata u iznosu od 979.071,00 kn.

Prihodi od zakupa/naknada za korištenje poslovnih prostora u iznosu od 74.269.903,00 kn čine 72,6 % prihoda od prodaje. Odnose se na prihode od zakupa za korištenje poslovnih prostora na temelju zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora u iznosu od 45.330.654,00 kn te na prihode od naknada za korištenje poslovnih prostora bez valjane pravne osnove u iznosu od 28.939.249,00 kn.

Prihodi od zakupa za korištenje poslovnih prostora na temelju zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora u iznosu od 45.330.654,00 kn ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima poslovnih prostora i ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih na temelju provedenih javnih natječaja. Društvo je u 2020. zaključilo 271 ugovor o zakupu poslovnih prostora, od čega 172 ugovora o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima poslovnih prostora i 99 ugovora o zakupu poslovnih prostora na temelju provedenih javnih natječaja.

Ugovori o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima poslovnih prostora zaključeni su u skladu s odredbama članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odredbom članka 39.a Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o iznosu zakupnine po kojoj će se ponuditi zaključivanje ugovora o zakupu neposrednim posjednicima iz prosinca 2018. i Odlukom o izmjeni Odluke o iznosu zakupnine po kojoj će se ponuditi zaključivanje ugovora o zakupu neposrednim posjednicima iz studenoga 2019. koje je donijelo Ministarstvo državne imovine. U skladu s odredbama članka 15. navedenog Zakona, Društvo je s neposrednim posjednicima poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, koji su do 30. lipnja 2019. podnijeli pisani zahtjev za zaključivanjem ugovora o zakupu te imali podmirene sve dospelje obveze prema Republici Hrvatskoj i obveze za korištenje poslovnog prostora (primjerice, troškove režija, naknade za korištenje, komunalne naknade, pričuve i drugo), zaključilo ugovore o zakupu poslovnog prostora na rok od pet godina.

Odredbama članka 39.a Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je da je Društvo ovlašteno u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun zaključivati ugovore o zakupu poslovnih prostora koji su u vlasništvu Republike Hrvatske, a koja su Društvu predana na upravljanje. U skladu s navedenim odlukama, Društvo je mjesečne zakupnine obračunavalo u iznosu najviše zakupnine utvrđene po kriterijima jedinica lokalne samouprave ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi.

Ugovori o zakupu poslovnih prostora na temelju provedenih javnih natječaja zaključeni su u skladu s odredbama članaka 6. i 39.a Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora koju je u studenome 2019. donijelo Ministarstvo državne imovine. Odredbama članka 6. navedenog Zakona, između ostalog, određeno je da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daju u zakup putem javnog natječaja. Od veljače do prosinca 2020. Društvo je provelo sedam javnih natječaja za zakup poslovnih prostora na temelju odluka o davanju u zakup poslovnih prostora, koje je od siječnja do srpnja 2020. donijelo Ministarstvo državne imovine kao pravni prednik te u listopadu i prosincu 2020. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine kao pravni sljednik. U skladu s odredbom članka 9. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, Društvo je početni iznos mjesečne zakupnine odredilo u iznosu najviše zakupnine određene prema kriterijima koje su utvrdile jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave za određivanje zakupnine za poslovne prostore. Društvo je na javnim natječajima ponudilo ukupno 154 poslovna prostora za zakup. Na temelju provedenih javnih natječaja, Društvo je zaključilo 99 ugovora o zakupu poslovnog prostora s ponuditeljima koji su ponudili najviši iznos mjesečne zakupnine, a za druge poslovne prostore nisu pristigle ponude za zakup ili ponude nisu bile valjane.

Prihodi od naknada za korištenje poslovnih prostora bez valjane pravne osnove u iznosu od 28.939.249,00 kn odnose se na prihode od naknada za korištenje poslovnih prostora za koje korisnici nemaju zaključen ugovor o zakupu s Društvom te se nalaze u posjedu poslovnog prostora na temelju prijašnjih zaključenih ugovora o zakupu s Gradom Zagrebom, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu ili su ušli u posjed poslovnog prostora bez pravne osnove (najčešće predajom ključa od prijašnjeg korisnika). Navedeni poslovni prostori prešli su u vlasništvo Republike Hrvatske na temelju odredbe članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99 – Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 42/99 – ispravak Odluke i Rješenja Ustavnog suda Republike Hrvatske, 92/99 – ispravak, 43/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 131/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 27/01 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 34/01 – ispravak Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, 65/01 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/01 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 80/02, 81/02 – ispravak i 98/19) te na temelju odredaba članka 362., stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17). Odredbom članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine određeno je da Republika Hrvatska stječe pravo vlasništva na imovini koja je predmet naknade na temelju odredaba navedenog Zakona glede kojih zahtjev za naknadu nije podnesen ili je pravomoćno odbijen, ako zakonom nije drukčije propisano. Odredbom članka 362., stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je, između ostalog, da se smatra da su vlasništvo Republike Hrvatske sve stvari iz društvenoga vlasništva na području Republike Hrvatske za koje nije utvrđeno u čijem su vlasništvu.

Od 612 korisnika poslovnih prostora bez valjane pravne osnove, za 310 korisnika, koji su podnijeli pisane zahtjeve za zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Društvo nije zaključilo ugovore o zakupu s obzirom na to da su imali nepodmireno dugovanje prema Društvu. Društvo je za navedene korisnike pokrenulo postupke za naplatu duga putem obročnih otplata ili su dani prijedlozi za zaključenje izvansudskih nagodbi pred nadležnim državnim odvjetništvima. Za 302 korisnika poslovnih prostora koja nisu podnijela pisane zahtjeve, Društvo je za 210 korisnika pokrenulo postupke radi iseljenja pred nadležnim državnim odvjetništvom, 16 poslovnih prostora vraćeno je Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (nakon što su korisnici vratili poslovne prostore Društvu), 14 je prestalo biti u vlasništvu Republike Hrvatske, a za preostala 62 korisnika Društvo je rješavalo dokumentaciju vezano za utvrđivanje pravne osnove za korištenje poslovnih prostora.

Prihodi od najamnine/naknade za korištenje stanova u iznosu od 22.145.653,00 kn čine 21,6 % prihoda od prodaje. Odnose se na prihode od naknada za korištenje stanova bez pravne osnove u iznosu od 9.303.675,00 kn, najamnina za korištenje stanova s pravom korištenja u iznosu od 6.904.236,00 kn, najamnina za korištenje stanova sa zaštićenom najamninom u iznosu od 3.689.284,00 kn, ekonomske najmnine za korištenje stanova u iznosu od 1.371.524,00 kn te na prihode od naknada za korištenje stanova za službene potrebe u iznosu od 876.934,00 kn.

Prihodi od naknada za korištenje stanova bez pravne osnove u iznosu od 9.303.675,00 kn ostvareni su na temelju naknada za korištenje stanova u kojima se nalaze osobe koje su imale pravnu osnovu za korištenje stana, ali zbog isteka, raskinuća, otkazivanja ili poništenja ugovora korisnici stanova nemaju pravnu osnovu za korištenje stanova ili su živjeli u stanu s bivšim nositeljem stanarskog prava i ne ostvaruju pravo na prijenos statusa te osobe koje su bez pravne osnove koristile stan. Naknada za korištenje stanova bez pravne osnove obračunava se na temelju točke II. Odluke o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najmnine. Točkom II. navedene Odluke određeno je da se visina slobodno ugovorene najmnine koju plaćaju najmoprimci iz članka 30., stavka 2. Zakona o najmu stanova, a koji na temelju članka 31., stavka 2. Zakona nemaju pravo na zaštićenu najmninu, utvrđuje u iznosu od 15,00 kn/m² stambene površine. Od 1 046 korisnika stanova bez pravne osnove 458 je imalo dug prema Društvu. Do konca 2020. Društvo je pokrenulo 183 postupka radi iseljenja zbog neplaćanja naknade za korištenje stanova (od toga je u 2020. pokrenuto 35 postupaka). Društvo nije poduzimalo mjere za rješavanje statusa korisnika stanova bez pravne osnove. Prema pisanom obrazloženju odgovorne osobe Društva, rješavanje statusa korisnika stanova bez pravne osnove bit će moguće nakon izmjena zakonodavnog okvira kojim će biti propisani uvjeti i mjerila za rješavanje statusa korisnika stanova bez pravne osnove u skladu s odredbom članka 51. Zakona o najmu stanova kojom je određeno da su Vlada Republike Hrvatske ili poglavarstva Grada Zagreba, općina ili gradova dužni za stanove u svojem vlasništvu propisati uvjete i mjerila za davanje u najam tih stanova u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu navedenog Zakona.

Prihodi od najamnina za korištenje stanova s pravom korištenja u iznosu od 6.904.236,00 kn odnose se na najmnine za korištenje stanova koje koriste najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom na temelju ugovora s jedinicama lokalne samouprave, odnosno s gradovima ili općinama.

Gradovi ili općine zaključuju ugovore o najmu stana na određeno vrijeme s korisnicima koji ne ispunjavaju pretpostavke za stjecanje statusa zaštićenih najmoprimaca (ako su obavljali djelatnost u stanu, imali drugu useljivu kuću ili stan u svom vlasništvu i drugo), korisnicima koji se nalaze u teškom socijalno-zdravstvenom položaju, a koji nemaju riješeno stambeno pitanje te ga ne mogu riješiti na drugi način, osobama koje su korisnici prava socijalne skrbi na temelju Zakona o socijalnoj skrbi (Narodne novine 157/13, 152/14, 99/15, 52/16, 16/17, 130/17, 98/19, 64/20 i 138/20), osobama koje su žrtve obiteljskog nasilja te s osobama sa statusom hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata koji su korisnici prava u skladu sa Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine 121/17 i 98/19). Društvo preuzima ugovore o najmu zaključene na određeno vrijeme s gradovima ili općinama u skladu s odredbom članka 25., stavka 1. Zakona o najmu stanova te usklađuje iznose visine slobodno ugovorene najamnine s promjenama pričuve kao jednim od elemenata kojim se ista određuje u skladu s Odlukom o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine. Odredbom članka 25., stavka 1. Zakona o najmu stanova određeno je da će se ugovor o najmu stana zaključen na određeno vrijeme smatrati prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako ni jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava zaključiti ugovor na određeno vrijeme na daljnje razdoblje. Nadalje, ugovori o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom zaključuju se i na temelju kriterija određenih općim aktima gradova i općina sa znanstvenim, kulturnim i javnim djelatnicima te drugim osobama od interesa za grad, odnosno općinu i drugo. Stanove s pravom korištenja koriste i korisnici koji posjeduju akt o nužnom smještaju, o privremenom korištenju, ugovor o čuvanju stanova (stanovi koje je Republika Hrvatska odnosno Društvo preuzelo od prijašnjih vlasnika, a korisnici ih koriste bez odluke tadašnjih vlasnika) te suvlasnici, osim zaštićenih najmoprimaca. Slobodno ugovorena najamnina obračunava se na temelju Odluke o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine koju je u studenome 2000. donijelo Povjerenstvo Vlade za upravljanje imovinom Republike Hrvatske. Točkom I. navedene Odluke određeno je da se slobodno ugovorena najamnina za stanove u vlasništvu Republike Hrvatske koju plaćaju najmoprimci u slučajevima propisanim Zakonom o najmu stanova utvrđuje u visini dvostrukog mjesečnog iznosa zajedničke pričuve koja se plaća u stambenoj zgradi u kojoj se stan nalazi. Nadalje, slobodno ugovorena najamnina obračunava se i na temelju odredbe članka 3. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine 40/97 i 117/05) kojom je određeno da je etalonska cijena građenja jedan od kriterija izračuna visine mjesečne najamnine. Pojedine jedinice lokalne samouprave svake godine određuju iznos za slobodno ugovorenu najmninu koji Društvo primjenjuje za preuzete stanove.

Prihodi od najamnina za korištenje stanova sa zaštićenom najamninom u iznosu od 3.689.284,00 kn odnose se na najmnine za korištenje stanova koje koriste zaštićeni najmoprimci na temelju ugovora s jedinicama lokalne samouprave u skladu sa Zakonom o najmu stanova ili na temelju statusa prijašnjih nositelja stanarskog prava u skladu s odredbama Zakona o stambenim odnosima (Narodne novine 51/85, 42/86, 37/88, 47/89, 12/90 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/92 i 70/93) koji je bio na snazi do listopada 1996. Zaštićena najamnina definirana je odredbama članka 7. Zakona o najmu stanova kojima je određeno da je zaštićena najamnina koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske. Također, određeno je da se uvjeti i mjerila utvrđuju ovisno o opremljenosti i iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca. Nadalje, određeno je da zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade.

Obračunava se na temelju odredbe članka 3. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine te se ovisno o promjeni etalonske cijene građenja utvrđuje najniža visina zaštićene najamnine. Najniži iznos zaštićene najamnine u 2020. prema izračunu na temelju navedene Uredbe iznosio je 3,00 kn/m², a najniži iznos zaštićene najamnine u 2020. koji je utvrdila jedinica lokalne samouprave iznosio je 2,71 kn/m².

Prihodi od ekonomske najamnine za korištenje stanova u iznosu od 1.371.524,00 kn odnose se na najamnine za korištenje stanova dodijeljenih fizičkim osobama koje su na javnom natječaju ponudile najviši iznos mjesečne najamnine za korištenje stana. Društvo je s fizičkim osobama zaključilo ugovor o najmu stana s ekonomskom najamninom na razdoblje od pet godina. Točkom I. Odluke Ministarstva državne imovine iz studenoga 2019. određeno je da je Republika Hrvatska kao vlasnik stanova izričito označenih u odlukama Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom o davanju stanova u najam koje su navedene u točki I. dala u najam iste stanove putem javnih poziva za podnošenje ponuda za najam stanova te je temeljem provedenih postupaka s izabranim ponuditeljima zaključila ugovore o najmu stana na određeno vrijeme od pet godina uz utvrđenu mogućnost zaključenja novog ugovora o najmu nakon isteka prethodno navedenog roka. Točkom II. navedene Odluke određeno je da će se najmoprimcima koji u potpunosti izvršavaju obveze iz ugovora o najmu stana opisanih u točki I. Odluke ponuditi zaključenje novih ugovora o najmu stana na određeno vrijeme od pet godina. U skladu s Odlukom Ministarstva državne imovine iz studenoga 2019. svi važeći ugovori o najmu stanova s ekonomskom najamninom, nakon isteka petogodišnjeg roka, produljeni su na određeno vrijeme od pet godina najmoprimcima koji su izvršili obveze iz ugovora o najmu stanova.

Prihodi od naknada za korištenje stanova za službene potrebe u iznosu od 876.934,00 kn odnose se na naknade za korištenje stanova koje koriste državni dužnosnici i službenici na temelju ugovora o korištenju stana za službene potrebe koji korisnik ima pravo koristiti za vrijeme obavljanja dužnosti na koju je imenovan. Visina mjesečne naknade za korištenje stanova za službene potrebe određena je Odlukom Povjerenstva Vlade za upravljanje imovinom Republike Hrvatske iz listopada 2001. Navedenom Odlukom visina mjesečne naknade na lokaciji Ilica 81 i Palmotićeve 24 u Zagrebu, ovisno o kategoriji i veličini stana, iznosi od 795,00 kn do 1.480,00 kn, a na drugim lokacijama u Zagrebu i u drugim gradovima Republike Hrvatske iznosi 5,00 kn/m². Na lokaciji Ilica 81 u Zagrebu nalazi se 50 stanova za službene potrebe površine od 31 m² do 66,75 m², a na lokaciji Palmotićeve 24 u Zagrebu nalaze se 22 stana za službene potrebe površine od 29,60 m² do 61,70 m². Na drugim lokacijama u Gradu Zagrebu nalazi se ukupno 14 stanova, a 42 stana su u drugim županijama.

Prihodi od zakupa/najma za korištenje rezidencijalnih objekata u iznosu od 979.071,00 kn čine 1,0 % prihoda od prodaje. Odnose se na prihode od zakupa za korištenje rezidencijalnih objekata za diplomatsko-konzularna predstavništava u iznosu od 969.071,00 kn i na prihode od najma za korištenje rezidencijalnih objekata u iznosu od 10.000,00 kn. Prihodi od zakupa za korištenje rezidencijalnih objekata za diplomatsko-konzularna predstavništava ostvareni su na temelju ugovora o zakupu nekretnina zaključenih u 2019. s pet diplomatsko-konzularnih predstavništava za razdoblje od pet godina. Mjesečna zakupnina za 2020. bila je u rasponu od 9.006,00 kn do 24.621,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, ovisno o veličini površine rezidencijalnog objekta danog u zakupu.

Prihodi od prodaje usluga u iznosu od 4.949.184,00 kn čine 4,8 % prihoda od prodaje. Odnose se na prihode koje Društvo ostvaruje na temelju obračuna troškova režija (troškovi električne energije, plina, komunalne naknade, odvoza smeća, vode i odvodnje, pričuve za održavanje zgrade i naknade upravitelju) korisnicima stanova i poslovnih prostora. Društvo podmiruje račune za troškove režija stanova i poslovnih prostora koji su ispostavljeni Društvu, a zatim navedene troškove obračunava korisnicima stanova i poslovnih prostora.

Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, roba i usluga u iznosu od 21.967,00 kn odnose se na prihode za korištenje službenog automobila (prihodi koji neutraliziraju troškove s osnove primitaka u naravi). Ugovorom o radu članice Uprave – direktorice Društva iz studenoga 2017. određeno je da članica Uprave – direktorica Društva ima pravo na cjelodnevno korištenje službenog automobila koje se smatra primitkom u naravi na koje poslodavac obračunava i plaća porez na dohodak.

Drugi poslovni prihodi u iznosu od 5.784.902,00 kn odnose se na prihode od naplaćenih potraživanja za koja su u prijašnjem razdoblju provedena vrijednosna usklađenja u iznosu od 4.473.542,00 kn, prihode od ukidanja rezerviranja (za godišnje odmone, sudske sporove jubilarne nagrade i ovrhe) u iznosu od 1.078.228,00 kn te druge poslovne prihode u iznosu od 233.132,00 kn. Veći su za 1.841.501,00 kn ili 46,7 % u odnosu na 2019., najvećim dijelom jer su naplaćena potraživanja od kupaca koja su u prijašnjem razdoblju bila vrijednosno usklađena.

Financijski prihodi u iznosu od 4.179.555,00 kn odnose se na prihode od kamata u iznosu od 4.179.493,00 kn i prihode od tečajnih razlika u iznosu od 62,00 kn. Vrijednosno najznačajniji prihodi od kamata odnose se na prihode od zakonskih zateznih kamata koje su obračunane korisnicima poslovnih prostora bez valjane pravne osnove u iznosu od 2.506.735,00 kn te korisnicima stanova bez pravne osnove u iznosu od 674.376,00 kn.

U tablici broj 2 daju se podaci o ostvarenim rashodima.

Tablica broj 2

Ostvareni rashodi

u kn

Redni broj	Rashodi	Ostvareno za 2019.	Ostvareno za 2020.	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
1.	Poslovni rashodi	52.334.192,00	74.199.109,00	141,8
1.1.	Materijalni troškovi	10.040.230,00	11.358.713,00	113,1
1.2.	Troškovi osoblja	17.133.229,00	18.354.788,00	107,1
1.3.	Amortizacija	2.250.466,00	4.447.493,00	197,6
1.4.	Drugi troškovi	11.847.749,00	15.283.310,00	129,0
1.5.	Vrijednosna usklađenja	8.487.714,00	21.859.110,00	257,5
1.6.	Rezerviranja	1.034.346,00	753.883,00	72,9
1.7.	Drugi poslovni rashodi	1.540.458,00	2.141.812,00	139,0
2.	Financijski rashodi	21.583,00	34.695,00	160,8
	Ukupno	52.355.775,00	74.233.804,00	141,8

Ukupni rashodi Društva za 2020. u iznosu od 74.233.804,00 kn odnose se na poslovne rashode u iznosu od 74.199.109,00 kn ili 99,9 % ukupnih rashoda te na financijske rashode u iznosu od 34.695,00 kn ili 0,1 % ukupnih rashoda. Ukupni rashodi veći su za 21.878.029,00 kn ili 41,8 % u odnosu na prethodnu godinu. Vrijednosno značajnije povećani su rashodi za vrijednosna usklađenja za 13.371.396,00 kn ili 157,5 %, drugi troškovi za 3.435.561,00 kn ili 29,0 %, amortizacija za 2.197.027,00 kn ili 97,6 % i drugi poslovni rashodi za 601.354,00 kn ili 39,0 %.

Materijalni troškovi u iznosu od 11.358.713,00 kn odnose se na vanjske troškove u iznosu od 8.160.732,00 kn i troškove sirovina i materijala u iznosu od 3.197.981,00 kn.

Vanjski troškovi odnose se na troškove usluga tekućeg održavanja u iznosu od 3.966.528,00 kn, komunalne usluge u iznosu od 2.370.289,00 kn, usluge izrade elaborata u iznosu od 679.659,00 kn, usluge poštarine i telefona u iznosu od 657.308,00 kn i druge vanjske troškove u iznosu od 486.948,00 kn.

Vrijednosno značajniji troškovi usluga tekućeg održavanja odnose se na troškove usluga tekućeg održavanja stanova u iznosu od 1.347.035,00 kn, rezidencijalnih objekata u iznosu od 884.702,00 kn i poslovnih prostora u iznosu od 847.223,00 kn. Troškovi usluga tekućeg održavanja nekretnina ostvareni su u skladu s ugovorima koji su zaključeni u 2019. i 2020. nakon provedenih postupaka jednostavne nabave.

Vrijednosno značajnije komunalne usluge u iznosu od 2.370.289,00 kn odnose se na troškove vode i odvodnje u iznosu od 722.242,00 kn, održavanje zelenila u parkovnim i perivojnim površinama na Brijunima te hortikulturno održavanje okoliša Palače Pongratz u Zagrebu u iznosu od 533.092,00 kn, odvoz komunalnog otpada u iznosu od 518.581,00 kn i komunalnu naknadu u iznosu od 491.741,00 kn. Troškovi održavanja zelenila i hortikulturnog održavanja okoliša ostvareni su na temelju ugovora zaključenih 2020. nakon provedenih postupaka javne i jednostavne nabave.

Usluge izrade elaborata u iznosu od 679.659,00 kn odnose se na troškove usluga izrade elaborata za procjenu tržišne vrijednosti stanova te izrade konzervatorskih i energetske elaborata stanova u iznosu od 260.218,00 kn, usluge izrade dokumentacije za sanaciju poslovnih prostora, geodetskih elaborata i energetske certifikata za poslovne prostore u iznosu od 202.480,00 kn, usluge izrade studije predizvodljivosti za valorizaciju državnih rezidencija u iznosu od 153.454,00 kn i druge troškove u iznosu od 63.507,00 kn. Troškovi navedenih usluga ostvareni su u skladu s ugovorima koji su zaključeni u 2019. i 2020. nakon provedenih postupaka jednostavne nabave.

Troškovi sirovina i materijala u iznosu od 3.197.981,00 kn odnose se na troškove električne i toplinske energije u iznosu od 2.507.833,00 kn, materijala za održavanje objekata i opreme u iznosu od 242.424,00 kn, sitnog inventara, ambalaže i auto guma u iznosu od 218.101,00 kn, uredskog materijala u iznosu od 136.444,00 kn te na troškove goriva za službena vozila u iznosu od 93.179,00 kn.

Troškovi osoblja u iznosu od 18.354.788,00 kn odnose se na troškove netoplaća u iznosu od 11.081.200,00 kn, troškove poreza i doprinosa iz plaća u iznosu od 4.728.509,00 kn te troškove doprinosa na plaće u iznosu od 2.545.079,00 kn. Troškovi osoblja veći su za 1.221.559,00 kn ili 7,1 % u odnosu na prethodnu godinu zbog povećanja osnovice za obračun plaće, koja se određuje Zakonom o osnovici plaće u javnim službama (Narodne novine 39/09 i 124/09), Temeljnim kolektivnim ugovorom za službenike i namještenike u javnim službama (Narodne novine 128/17 i 47/18) i dodacima Temeljnom kolektivnom ugovoru za službenike i namještenike u javnim službama (Narodne novine 123/19 i 66/20). Plaće zaposlenika te druga materijalna prava zaposlenika uređeni su Pravilnikom o radu iz lipnja 2018. te izmjenama i dopunama iz ožujka i listopada 2019. i Odlukom o koeficijentima složenosti poslova radnih mjesta iz prosinca 2019. Plaća zaposlenika sastoji se od osnovne plaće, dodatka za prehranu, dodatka na plaću na ukupni radni staž i drugo. Obračun plaće, poreza i doprinosa iz plaće i na plaće zaposlenika obavljen je u skladu s propisima.

Najviša isplaćena brutoplaća u 2020. iznosila je 31.816,00 kn, odnosno u netoiznosu 21.056,00 kn, a najniža isplaćena brutoplaća iznosila je 6.039,00 kn, odnosno u netoiznosu 4.596,00 kn. Prosječna isplaćena brutoplaća u 2020. iznosila je 11.110,00 kn, odnosno u netoiznosu 7.789,00 kn.

Troškovi amortizacije ostvareni su u iznosu od 4.447.493,00 kn, od čega se na amortizaciju dugotrajne nematerijalne imovine odnosi 3.564.348,00 kn te na amortizaciju dugotrajne materijalne imovine 883.145,00 kn. Vrijednosno značajniji trošak amortizacije odnosi se na amortizaciju nematerijalne imovine za ulaganja u tuđu imovinu (nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prenesene Društvu na upravljanje) u iznosu od 3.334.092,00 kn. Prema Pravilniku o primjeni računovodstvenih politika iz siječnja 2019., amortizacija se obračunava prema linearnoj metodi otpisa, tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja dugotrajne imovine. Obračun amortizacije obavljen je primjenom godišnjih amortizacijskih stopa u skladu s navedenim Pravilnikom.

Drugi troškovi ostvareni su u iznosu od 15.283.310,00 kn te su veći za 3.435.561,00 kn ili 29,0 % u odnosu na prethodnu godinu. Odnose se na troškove za zajedničku pričuvu u iznosu od 12.060.978,00 kn, materijalna prava zaposlenika u iznosu od 1.712.208,00 kn i druge troškove u iznosu od 1.510.124,00 kn. Vrijednosno značajnije povećanje drugih troškova u odnosu na prethodnu godinu odnosi se na povećanje troškova za zajedničku pričuvu za 3.127.908,00 kn ili 35,0 % zbog povećanja broja nekretnina koje je Društvo dobilo na upravljanje tijekom 2020.

Troškovi za zajedničku pričuvu u iznosu od 12.060.978,00 kn odnose se na troškove zajedničke pričuve za stanove i poslovne prostore. Pričuvu za stanove i poslovne prostore koja nije utvrđena ugovorima o najmu stanova i zakupu poslovnih prostora te za prazne stanove podmiruje Društvo.

Materijalna prava zaposlenika u iznosu od 1.712.208,00 kn odnose se na troškove prehrane zaposlenika u iznosu od 590.720,00 kn, troškove prijevoza s posla i na posao u iznosu od 570.800,00 kn, prigodne nagrade u iznosu od 474.088,00 kn te ostala materijalna prava zaposlenika u iznosu od 76.600,00 kn. Materijalna prava zaposlenika uređena su Pravilnikom o radu iz lipnja 2018. te izmjenama i dopunama iz ožujka i listopada 2019. Materijalna prava zaposlenika veća su za 299.756,00 kn ili 21,2 % u odnosu na prethodnu godinu zbog porasta naknada za prehranu. Naknada za prehranu veća je za 442.624,00 kn ili 298,9 % u odnosu na 2019., s obzirom na to da je Društvo svim zaposlenicima mjesečno, prilikom isplate plaće, neoporezivo isplatilo naknade za podmirivanje troškova prehrane u iznosu od 416,00 kn. U skladu s odredbama članka 7. Pravilnika o porezu na dohodak (Narodne novine 10/17, 128/17, 106/18, 1/19, 80/19, 1/20 i 74/20) utvrđeno je da poslodavac od 1. rujna 2019. može zaposleniku neoporezivo isplatiti do 5.000,00 kn godišnje novčane paušalne naknade za podmirivanje troškova prehrane.

Rashodi za vrijednosna usklađenja u iznosu od 21.859.110,00 kn veći su za 13.371.396,00 kn ili 157,5 % u odnosu na prethodnu godinu. Do vrijednosno značajnijeg povećanja došlo je zbog smanjene naplate potraživanja od kupaca (korisnika poslovnih prostora i stanova) uslijed smanjene gospodarske aktivnosti uzrokovane epidemijom bolesti COVID-19 i potresa u 2020. U skladu s Odlukom o vrijednosnom usklađenju potraživanja od kupaca, koju je u travnju 2021. donijela Uprava Društva, evidentirani su rashodi za vrijednosna usklađenja nenaplaćenih potraživanja od kupaca u iznosu od 20.484.110,00 kn te rashodi za vrijednosna usklađenja potraživanja od kupaca prema Međunarodnom standardu financijskog izvještavanja 9 Financijski instrumenti u iznosu od 1.375.000,00 kn.

Prema navedenoj Odluci Društvo je u skladu s odredbama članka 9. Zakona o porezu na dobit (Narodne novine 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18, 121/19, 32/20 i 138/20) provelo vrijednosna usklađenja nenaplaćenih potraživanja od kupaca za sva potraživanja koja su imala rok dospjeća do 31. listopada 2020., a nisu naplaćena do petnaestog dana prije dana podnošenja Prijave poreza na dobit za razdoblje od 1. siječnja 2020. do 31. prosinca 2020. Navedenim Međunarodnim standardom financijskog izvještavanja definira se umanjenje vrijednosti potraživanja pomoću modela očekivanih kreditnih gubitaka koji zahtijeva procjenu mogućih gubitaka prije pogoršanja financijske i kreditne sposobnosti dužnika. Za izračun rashoda za vrijednosna usklađenja Društvo je primjenjivalo pojednostavljeni pristup za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka prema kojemu su potraživanja od kupaca grupirana na temelju sličnog kreditnog rizika i starosne strukture. Društvo je Pravilnikom o primjeni računovodstvenih politika iz siječnja 2019. odredilo da se kreditni rizik utvrđuje na temelju pokazatelja koji se odnose na bruto domaći proizvod, stopu nezaposlenosti i stopu inflacije. Vrijednosna usklađenja provedena su u skladu s Pravilnikom o primjeni računovodstvenih politika kojim je određeno da se vrijednosna usklađenja provode u skladu sa Zakonom o porezu na dobit i Međunarodnim standardom financijskog izvještavanja 9 Financijski instrumenti.

Rashodi za rezerviranja u iznosu od 753.883,00 kn odnose se na rezerviranja za neiskorištene godišnje odmire u iznosu od 469.994,00 kn i rezerviranja za otpremnine i jubilarne nagrade u iznosu od 283.889,00 kn. Rezerviranja su provedena u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardom 19 Primanja zaposlenih, Pravilnikom o primjeni računovodstvenih politika i Odlukom o rezerviranju za neiskorištene godišnje odmire, otpremnine i jubilarne nagrade koju je u travnju 2021. donijela Uprava Društva.

Drugi poslovni rashodi u iznosu od 2.141.812,00 kn veći su za 601.354,00 kn ili 39,0 % u odnosu na prethodnu godinu. Odnose se na naknadno utvrđene troškove poslovanja iz prijašnjih godina u iznosu od 1.855.460,00 kn te na neamortiziranu vrijednost rashodovane dugotrajne imovine u iznosu od 286.352,00 kn. Vrijednosno značajniji naknadno utvrđeni troškovi poslovanja iz prijašnjih godina odnose se na troškove pogrešno obračunanih naknada za zakup korisnicima poslovnih prostora u iznosu od 455.434,00 kn te na otpis potraživanja nastalih na temelju sudskih presuda i nagodbi za poslovne prostore u iznosu od 399.952,00 kn.

Financijski rashodi u iznosu od 34.695,00 kn odnose se na rashode s osnove kamata, troškove ovršnih i parničnih postupaka i negativne tečajne razlike.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2020., ukupna vrijednost sredstava i izvora sredstava iznosila je 114.445.237,00 kn.

U tablici broj 3 daju se podaci o vrijednosti imovine te obveza i kapitala.

Tablica broj 3

Vrijednost imovine te obveza i kapitala

u kn

Redni broj	Opis	31. prosinca 2019.	31. prosinca 2020.	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
I.	Aktiva	115.573.363,00	114.445.237,00	99,0
1.	Dugotrajna imovina	17.016.177,00	17.940.942,00	105,4
1.1.	Nematerijalna imovina	13.076.547,00	12.868.935,00	98,4
1.2.	Materijalna imovina	3.669.859,00	3.984.300,00	108,6
1.3.	Dugotrajna financijska imovina	0,00	508.421,00	-
1.4.	Potraživanja	269.771,00	579.286,00	214,7
2.	Kratkotrajna imovina	96.914.994,00	96.076.618,00	99,1
2.1.	Potraživanja	10.320.104,00	16.666.035,00	161,5
2.2.	Kratkotrajna financijska imovina	77.187.516,00	75.168.455,00	97,4
2.3.	Novac u banci i blagajni	9.407.374,00	4.242.128,00	45,1
3.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda	1.642.192,00	427.677,00	26,0
II.	Pasiva	115.573.363,00	114.445.237,00	99,0
1.	Kapital i rezerve	87.588.339,00	94.876.072,00	108,3
2.	Rezerviranja	732.322,00	530.869,00	72,5
3.	Kratkoročne obveze	26.865.454,00	18.266.674,00	68,0
4.	Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	387.248,00	771.622,00	199,3
	Izvanbilančni zapisi	3.419.424.001,00	3.756.241.938,00	109,9

Dugotrajna imovina u vrijednosti od 17.940.942,00 kn odnosi se na nematerijalnu imovinu u vrijednosti od 12.868.935,00 kn, materijalnu imovinu u vrijednosti od 3.984.300,00 kn, potraživanja u iznosu od 579.286,00 kn te na dugotrajnu financijsku imovinu u vrijednosti od 508.421,00 kn.

Dugotrajna nematerijalna imovina u vrijednosti od 12.868.935,00 kn odnosi se na ulaganja u tuđu imovinu radi upotrebe ili poboljšanja imovine u vrijednosti od 10.088.447,00 kn, nematerijalnu imovinu u pripremi u vrijednosti od 2.245.831,00 kn, računalne programe u vrijednosti od 387.229,00 kn te na pravo korištenja poslovne zgrade iz operativnog najma u vrijednosti od 147.428,00 kn.

Ulaganja u tuđu imovinu radi upotrebe ili poboljšanja imovine odnosi se na ulaganje u nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prenesene Društvu na upravljanje. Vrijednosno značajnija ulaganja u tuđu imovinu odnose se na ulaganja u Palaču Pongratz u Zagrebu u vrijednosti od 6.809.719,00 kn, od čega se na vrijednost radova na sanaciji kapilarne vlage odnosi 5.730.105,00 kn, na sanaciju stolarije 655.791,00 kn te na dobavu i ugradnju vanjskih rasvjetnih tijela 423.823,00 kn. Ulaganja u tuđu imovinu provedena su na temelju ugovora zaključenih u 2019. i 2020. nakon provedenih postupaka javne i jednostavne nabave.

Nematerijalna imovina u pripremi u vrijednosti od 2.245.831,00 kn odnosi se na izradu projektne dokumentacije, izvedbenih i glavnih projekata i drugo. Vrijednosno značajnija nematerijalna imovina odnosi se na izradu projektne dokumentacije te izvedbenih i glavnih projekata za sanacije rezidencijalnih objekata na otočju Brijuni u vrijednosti od 1.010.840,00 kn te za Palaču Pongratz u Zagrebu u vrijednosti od 396.540,00 kn.

Dugotrajna materijalna imovina u vrijednosti od 3.984.300,00 kn veća je za 314.441,00 kn ili 8,6 % u odnosu na prethodnu godinu. Vrijednosno značajnije povećanje imovine odnosi se na nabavu dva osobna vozila u vrijednosti od 296.621,00 kn koja su nabavljena u postupku javne nabave. Materijalna imovina odnosi se na alate, pogonski inventar i transportnu imovinu u vrijednosti od 2.005.246,00 kn, ulaganja u nekretnine u vrijednosti od 1.618.201,00 kn i na uredsku, računalnu, telekomunikacijsku i drugu opremu u vrijednosti od 360.853,00 kn. Ulaganja u nekretnine odnosi se na stjecanje nekretnine u Gundulićevoj ulici u Zagrebu na temelju Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu iz 2016.

Dugotrajna financijska imovina u iznosu od 508.421,00 kn odnosi se na danu pozajmicu trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske na temelju Ugovora o davanju pozajmice sa sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pokretninama iz studenoga 2019. na iznos od 2.000.000,00 kn s kamatom od 4,5 % na rok od 12 mjeseci. Na temelju prijedloga Uprave Društva, u studenome 2019. Skupština Društva donijela je Odluku o davanju pozajmice u svrhu restrukturiranja i omogućavanja daljnjeg rada i proizvodnje trgovačkog društva, koje je bilo zakupoprimac poslovnog prostora u Gundulićevoj ulici u Zagrebu. S obzirom na to da trgovačko društvo nije vraćalo pozajmicu u ugovorenim rokovima, dodacima navedenog Ugovora iz travnja i prosinca 2020. ugovorene su odgode plaćanja kako bi se izbjegao stečaj trgovačkog društva i osigurala izvjesnost naplate potraživanja. Nadzorni odbor Društva dao je u studenome 2019. suglasnost Upravi Društva za zaključivanje navedenog Ugovora iz studenoga 2019. te suglasnost u travnju i prosincu 2020. za zaključivanje dodataka navedenog Ugovora iz travnja i prosinca 2020. U srpnju 2021. pokrenut je stečajni postupak nad trgovačkim društvom te je Društvo u rujnu 2021. prijavilo tražbinu u stečajnom postupku u iznosu od 2.188.285,00 kn.

Dugotrajna potraživanja u iznosu od 579.286,00 kn odnose se na dugotrajna potraživanja po izvansudskim nagodbama vezano za naplatu naknada za korištenje stanova i poslovnih prostora u iznosu od 436.978,00 kn i potraživanja iz predstečajnih nagodbi u iznosu od 142.308,00 kn. Navedena potraživanja dospijevaju na naplatu od 2022. do 2025.

Kratkotrajna imovina u iznosu od 96.076.618,00 kn odnosi se na kratkotrajnu financijsku imovinu u iznosu od 75.168.455,00 kn, potraživanja u iznosu od 16.666.035,00 kn te novac u banci i blagajni u iznosu od 4.242.128,00 kn.

Kratkotrajna financijska imovina u iznosu od 75.168.455,00 kn odnosi se na potraživanja za dane depozite u bankama u iznosu od 70.000.000,00 kn, za drugu financijsku imovinu u iznosu od 6.870.398,00 kn, za danu pozajmicu jednom trgovačkom društvu u iznosu od 1.491.578,00 kn te na ispravak vrijednosti kratkotrajne financijske imovine u iznosu od 3.193.521,00 kn.

Potraživanja za dane depozite u bankama u iznosu od 70.000.000,00 kn odnose se na pet depozita. Društvo je oročilo višak novčanih sredstava iz zadržane dobiti iz prijašnjih godina u dvije banke na rok od 12 mjeseci. Nadzorni odbor dao je suglasnosti Upravi za oročenje navedenih depozita. Društvo je od oročenih depozita u 2020. ostvarilo prihode od kamata u iznosu od 164.760,00 kn.

Potraživanja za drugu financijsku imovinu ostvarena su u iznosu od 6.870.398,00 kn. Vrijednosno najznačajnija druga financijska imovina odnosi se na potraživanja po izvansudskim nagodbama vezano za naplatu naknada za korištenje stanova i poslovnih prostora u iznosu od 5.497.639,00 kn. Kratkoročna potraživanja dospijevaju tijekom 2021. Do travnja 2022. potraživanja po izvansudskim nagodbama naplaćena su u iznosu od 2.845.048,00 kn ili 51,7 % vrijednosti izvansudskih nagodbi za naplatu za korištenje stanova i poslovnih prostora.

Potraživanja za danu pozajmicu u iznosu od 1.491.578,00 kn odnose se na danu pozajmicu trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske na temelju Ugovora o davanju pozajmice sa sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pokretninama iz studenoga 2019. i dodataka navedenog Ugovora iz travnja i prosinca 2020.

Potraživanja u iznosu od 16.666.035,00 kn odnose se na potraživanja od kupaca u iznosu od 14.407.178,00 kn, od države i drugih institucija u iznosu od 1.670.188,00 kn, druga potraživanja u iznosu od 586.969,00 kn te potraživanja od zaposlenika u iznosu od 1.700,00 kn. Veća su za 6.345.931,00 kn ili 61,5 % u odnosu na prethodnu godinu, najvećim dijelom zbog povećanja potraživanja od države za uplaćene predumove poreza na dobit za 2020. u iznosu od 1.606.553,00 kn te povećanja potraživanja od kupaca u iznosu od 4.049.328,00 kn.

Potraživanja od kupaca u iznosu od 14.407.178,00 kn odnose se na potraživanja od kupaca u zemlji u iznosu od 62.692.380,00 kn, ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca u iznosu od 48.395.602,00 kn, sporna potraživanja od kupaca u iznosu od 33.828.072,00 kn te ispravak vrijednosti spornih potraživanja od kupaca u iznosu od 33.717.672,00 kn. Dospjela potraživanja od kupaca na 31. prosinca 2020. iznosila su 57.228.378,00 kn, od čega su dospjela potraživanja do 60 dana iznosila 8.037.289,00 kn, od 61 do 120 dana 4.846.695,00 kn, od 121 do 360 dana 13.892.926,00 kn, a više od 361 dana iznosila su 30.451.468,00 kn. Nedospjela potraživanja od kupaca iznosila su 5.464.002,00 kn. Do travnja 2022. Društvo je naplatilo potraživanja od kupaca u iznosu od 9.895.215,00 kn ili 68,7 %.

Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca u iznosu od 48.395.602,00 kn odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca koji su utuženi u iznosu od 32.402.298,00 kn, ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca u iznosu od 14.618.304,00 kn (za sva potraživanja od kupaca koja su imala rok dospjeća do 31. listopada 2020., a nisu naplaćena do petnaestog dana prije dana podnošenja Prijave poreza na dobit za razdoblje od 1. siječnja 2020. do 31. prosinca 2020.) te na ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca prema Međunarodnom standardu financijskog izvještavanja 9 Financijski instrumenti u iznosu od 1.375.000,00 kn. Navedenim Međunarodnim standardom financijskog izvještavanja definira se umanjeње vrijednosti potraživanja pomoću modela očekivanih kreditnih gubitaka koji zahtijeva procjenu mogućih gubitaka prije pogoršanja financijske i kreditne sposobnosti dužnika. Za izračun rashoda za vrijednosno usklađenje prema navedenom Međunarodnom standardu financijskog izvještavanja Društvo je primjenjivalo pojednostavljeni pristup za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka prema kojemu su potraživanja od kupaca grupirana na temelju sličnog kreditnog rizika i starosne strukture. Pravilnikom o primjeni računovodstvenih politika iz siječnja 2019. određeno je da se kreditni rizik utvrđuje na temelju pokazatelja koji se odnose na bruto domaći proizvod, stopu nezaposlenosti i stopu inflacije.

Prema Izvješću o poslovanju Društva za 2020., Društvo je u 2020. pokrenulo 292 postupka naplate duga za korištenje poslovnih prostora i stanova putem nadležnih državnih odvjetništava u ukupnom iznosu od 21.729.991,00 kn, od čega se na poslovne prostore odnosi 19.506.096,00 kn, a na stanove 2.223.895,00 kn. Društvo je tijekom 2020. poslalo 1 636 opomena za nepodmireni dug u ukupnom iznosu od 37.908.850,00 kn, od čega je za poslovne prostore poslano 996 opomena u ukupnom iznosu od 31.293.853,00 kn te za stanove 640 opomena u ukupnom iznosu od 6.614.997,00 kn. Nadalje, Društvo je zaključilo 57 nagodbi s korisnicima poslovnih prostora i stanova radi naplate dospjelih potraživanja u iznosu od 6.870.123,00 kn, od čega su za poslovne prostore zaključene 43 nagodbe u iznosu od 6.641.874,00 kn te za stanove 14 nagodbi u iznosu od 228.249,00 kn. Do konca 2020. Društvo je pokrenulo ukupno 1 235 postupaka zbog naplate duga u ukupnom iznosu od 82.415.926,00 kn.

Vrijednosno značajnija potraživanja od kupaca (korisnika poslovnih prostora bez valjane pravne osnove) odnose se na potraživanja vezano za naknade za korištenje četiri poslovna prostora u Zagrebu na lokacijama Frana Petrića (dva poslovna prostora), Dežmanova ulica te Tomićeva ulica u ukupnom iznosu od 4.270.623,00 kn na temelju prijašnjih zaključenih ugovora o zakupu s Gradom Zagrebom. Navedeni poslovni prostori od 2008. do 2011. prešli su u vlasništvo Republike Hrvatske na temelju odredbe članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine prema kojoj Republika Hrvatska stječe pravo vlasništva na imovini koja je predmet naknade za koje zahtjev za naknadu nije podnesen ili je pravomoćno odbijen. Za tri poslovna prostora (na lokacijama Frana Petrića i Dežmanova ulica) korisnici su Društvu podnijeli zahtjeve za zaključivanjem ugovora o zakupu poslovnih prostora do 30. lipnja 2019. u skladu s odredbama članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Prema odredbama članka 15. navedenog Zakona, Društvo je s neposrednim posjednicima poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, koji su do 30. lipnja 2019. podnijeli pisani zahtjev za zaključivanjem ugovora o zakupu te imali podmirene sve dospjele obveze prema Republici Hrvatskoj, odnosno prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave i obveze s osnove korištenja poslovnog prostora, moglo ponuditi zaključivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora na rok od pet godina. Društvo nije zaključilo ugovore o zakupu s obzirom na to da korisnici nisu imali podmirene obveze prema Društvu. Za jedan poslovni prostor (Tomićeva ulica) korisnik nije podnio pisani zahtjev za zaključivanjem ugovora o zakupu s obzirom na to da se poslovni prostor koristi u stambene svrhe (utvrđeno očevidom u 2017.). Društvo je od 2015. putem nadležnih državnih odvjetništava pokretalo postupke za naplatu naknada za korištenje poslovnih prostora te postupke za iseljenje iz poslovnih prostora. Nadležni sudovi su od 2015. do 2022. donijeli presude za iseljenje za sva četiri poslovna prostora te presude kojima su naložene isplate naknada za korištenje poslovnih prostora od 2013. Do travnja 2022. Društvo nije u posjedu navedenih poslovnih prostora niti je naplatilo naknade za korištenje poslovnih prostora s obzirom na to da su korisnici poslovnih prostora podnosili žalbe na presude sudova i poduzimali druge pravne radnje. Za korisnike tri poslovna prostora (na lokacijama Frana Petrića i Dežmanova ulica) od studenoga 2020. do siječnja 2022. otvoreni su i zaključeni stečajni postupci u skladu s odredbama članka 132. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15 i 104/17). Prema odredbama navedenog Zakona, ako prije otvaranja stečajnoga postupka sud utvrdi da imovina dužnika koja bi ušla u stečajnu masu nije dovoljna ni za namirenje troškova toga postupka ili je neznatne vrijednosti, rješenjem će pozvati osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnoga postupka da u roku od 15 dana uplate predujam za namirenje troškova prethodnoga i otvorenoga stečajnog postupka te ukoliko ne predujme traženi iznos, sud će donijeti rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnoga postupka.

Potraživanja od države i drugih javnih institucija u iznosu od 1.670.188,00 kn odnose se na potraživanja za predujam poreza na dobit u iznosu od 1.606.553,00 kn, potraživanja za naknade bolovanja od Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje u iznosu od 47.434,00 kn te druga potraživanja u iznosu od 16.201,00 kn. Do travnja 2022. Društvo je naplatilo potraživanja od države i drugih javnih institucija.

Druga potraživanja ostvarena su u iznosu od 586.969,00 kn. Vrijednosno značajnija druga potraživanja odnose se na potraživanja za dane predujmove u iznosu od 200.033,00 kn te na potraživanja za kamate u iznosu od 120.027,00 kn.

Novac u banci i blagajni u iznosu od 4.242.128,00 kn odnosi se na novac na žiroračunu u iznosu od 4.217.820,00 kn, novac na deviznim računima u iznosu od 20.100,00 kn te novac u blagajni u iznosu od 4.208,00 kn. Manji je za 5.165.246,00 kn ili 54,9 % u odnosu na prethodnu godinu zbog manje ostvarene naplate potraživanja. U skladu s Odlukom o otpisu potraživanja po računima za stanove i poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske zbog epidemije bolesti COVID-19 uzrokovane virusom SARS-CoV-2 i potresa koji je pogodio područje Grada Zagreba, Zagrebačke županije i Krapinsko-zagorske županije (Narodne novine 77/20) te na temelju Odluke o otpisu potraživanja po računima za stanove i poslovne prostore zbog epidemije bolesti COVID-19 i potresa koju je donijela Skupština Društva u srpnju 2020., Društvo je zakupnicima i korisnicima poslovnih prostora i stanova otpisalo potraživanja u ukupnom iznosu od 7.189.170,00 kn.

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda u iznosu od 427.677,00 kn odnose se na obračunane prihode u iznosu od 330.533,00 kn i plaćene troškove budućeg razdoblja u iznosu od 97.144,00 kn. Obračunani prihodi u iznosu od 330.533,00 kn odnose se na prihode od ispostavljenih računa za režije korisnicima stanova i poslovnih prostora u 2021., na osnovi troškova koji su evidentirani u poslovnim knjigama Društva nakon obračuna poreza na dodanu vrijednost za prosinac 2020., a prije sastavljanja financijskih izvještaja za 2020.

Kapital i rezerve u iznosu od 94.876.072,00 kn odnose se na temeljni kapital u iznosu od 20.000,00 kn, zadržanu dobit u iznosu od 64.290.435,00 kn te dobit poslovne godine u iznosu od 30.565.637,00 kn. Upisani temeljni kapital nije se mijenjao u odnosu na prethodnu godinu. Skupština Društva je u lipnju 2021. donijela Odluku kojom je dobit Društva za 2020. raspoređena na način da se 18.339.382,00 kn ili 60,0 % uplaćuje u državni proračun, a 12.226.255,00 kn li 40,0 % u zadržanu dobit Društva. Društvo je kolovozu 2021. uplatilo u državni proračun dio dobiti u iznosu od 8.339.382,00 kn, a ostatak dobiti u iznosu od 10.000.000,00 kn do kraja prosinca 2021. kroz mjesečne uplate u iznosu od 2.500.000,00 kn prema rokovima uplate dogovorenim s Ministarstvom financija u skladu s Odlukom o visini, načinu i rokovima uplate sredstava trgovačkih društava u državnom vlasništvu u Državni proračun Republike Hrvatske za 2021. godinu koju je donijela Vlada Republike Hrvatske u srpnju 2021.

Rezerviranja u iznosu od 530.869,00 kn odnose se na rezerviranja za otpremnine i jubilarne nagrade u iznosu od 283.889,00 kn, rezerviranja za pokrenute sudske sporove u iznosu od 200.654,00 kn te na druga rezerviranja u iznosu od 46.326,00 kn. Rezerviranja su provedena u skladu s Pravilnikom o primjeni računovodstvenih politika iz siječnja 2019., Međunarodnim računovodstvenim standardom 19 Primanje zaposlenika te Međunarodnim računovodstvenim standardom 37 Rezerviranja za nepredviđene obveze i nepredviđena imovina.

Kratkoročne obveze u iznosu od 18.266.674,00 kn odnose se na obveze za depozite i jamčevine u iznosu od 10.527.723,00 kn, obveze za poreze, doprinose i druga davanja u iznosu od 3.633.357,00 kn, obveze prema dobavljačima u iznosu od 2.085.560,00 kn, obveze prema zaposlenicima u iznosu od 1.527.082,00 kn, obveze za predujmove u iznosu od 271.965,00 kn i druge kratkoročne obveze u iznosu od 220.987,00 kn.

Obveze za depozite i jamčevine u iznosu od 10.527.723,00 kn odnose se na obveze za primljene depozite po ugovorima za zakup poslovnih prostora u iznosu od 9.721.820,00 kn, za primljene depozite po ugovorima za najam stanova u iznosu od 354.363,00 kn, za jamčevine za poslovne prostore po ugovorima za zakup poslovnih prostora u iznosu od 209.407,00 kn, za jamčevine za poslovne prostore bez pravne osnove u iznosu od 62.892,00 kn i za jamstva za ozbiljnosti ponuda u iznosu od 179.241,00 kn. Obveze za primljene depozite po ugovorima za zakup poslovnih prostora u iznosu od 9.721.820,00 kn odnose se na obveze za sredstva osiguranja ispunjenja ugovornih šteta te za druge troškove koje je zakupac dužan platiti u iznosu od jedne do tri mjesečne zakupnine uvećane za porez na dodanu vrijednost.

Obveze za poreze, doprinose i druga davanja u iznosu od 3.633.357,00 kn odnose se na obveze za porez na dodanu vrijednost za prosinac 2020. u iznosu od 2.008.031,00 kn, obveze za predujam poreza na dobit za 2020. u iznosu od 1.003.619,00 kn, obveze za poreze, prireze, doprinose iz i na plaću za prosinac 2020. u iznosu od 592.954,00 kn i obveze za druga javna davanja u iznosu od 28.753,00 kn. Do travnja 2022. podmirene su obveze za poreze, doprinose i druga davanja.

Obveze prema dobavljačima u iznosu od 1.825.580,00 kn odnose se na obveze prema dobavljačima u zemlji. Koncem 2020. dospjele obveze iznosile su 24.736,00 kn, od čega se na dospjele obveze do 30 dana odnosi 21.046,00 kn, a do 60 dana 3.690,00 kn. Nedospjele obveze prema dobavljačima iznosile su 1.800.844,00 kn. Do travnja 2022. podmirene su obveze u iznosu od 1.786.650,00 kn ili 97,9 %.

Obveze prema zaposlenicima u iznosu od 1.527.082,00 kn odnose se na obveze za netoplaće i naknade za prosinac 2020. u iznosu od 946.525,00 kn, obračunane troškove za neiskorištene godišnje odmore u iznosu od 469.994,00 kn i druge kratkoročne obveze prema zaposlenicima u iznosu od 110.563,00 kn. Do travnja 2022. podmirene su obveze prema zaposlenicima.

Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja u iznosu od 771.622,00 kn odnosi se na prihod budućeg razdoblja u iznosu od 580.397,00 kn i odgođeno plaćanje troškova u iznosu od 191.225,00 kn. Vrijednosno značajniji prihodi budućeg razdoblja u iznosu od 346.557,00 kn odnosi se na odgođene prihode evidentirane na temelju zahtjeva korisnika za oslobađanjem plaćanja zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora. Skupština Društva je 8. prosinca 2020. donijela Odluku o oslobađanju obveze plaćanja zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora zakupnicima i korisnicima kojima je obustavljen rad na temelju odluka Stožera civilne zaštite.

Izvanbilančni zapisi u vrijednosti od 3.756.241.938,00 kn odnose se na nekretnine preuzete na upravljanje u vrijednosti od 3.692.612.899,00 kn, vrijednosne papire (za osiguranje plaćanja zakupnine i najamnine, naknade šteta i drugih troškova) u vrijednosti od 41.395.575,00 kn te na prava po osnovi potraživanja za naknade za korištenje poslovnih prostora i stanova u iznosu od 22.233.464,00 kn.

Prava po osnovi potraživanja za naknade za korištenje poslovnih prostora i stanova u iznosu od 22.233.464,00 kn odnose se na prava po osnovi potraživanja za naknade za korištenje poslovnih prostora u iznosu od 21.927.518,00 kn te na prava po osnovi potraživanja za naknade za korištenje stanova u iznosu od 305.946,00 kn za razdoblje prije prijenosa nekretnina na upravljanje Društvu. Društvo nakon preuzimanja poslovnih prostora odnosno stanova na upravljanje obavlja očevid preuzetih nekretnina. Kada očevidom utvrdi da korisnik nije plaćao naknadu za korištenje poslovnog prostora odnosno stana, Društvo upućuje opomenu korisniku te iznos obračunane naknade evidentira u izvanbilančnim zapisima. Iznos naknade za korištenje poslovnih prostora određen je Odlukom o iznosu naknade za korištenje poslovnih prostora u vlasništvu/suvlasništvu Republike Hrvatske, koju je u lipnju 2018. donijelo Ministarstvo državne imovine. Navedenom Odlukom određeno je da se iznos naknade za korištenje poslovnog prostora u vlasništvu/suvlasništvu Republike Hrvatske s korisnicima poslovnih prostora bez valjane pravne osnove utvrđuje u iznosu najviše zakupnine po utvrđenim kriterijima jedinica lokalne samouprave ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi. Nadalje, navedenom Odlukom određeno je da se korisniku kojem nije obračunana naknada za korištenje poslovnog prostora u vlasništvu/suvlasništvu Republike Hrvatske obračunava naknada do najviše pet godina unazad od dana obračuna. Iznos naknada za korištenje stanova obračunava se na temelju točke II. Odluke o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine u iznosu od 15,00 kn/m². Ako korisnik poslovnog prostora, odnosno stana, podmiri dugovanje po opomeni, Društvo ispostavlja račun na plaćeni iznos, koji ulazi u porezno razdoblje u kojem je izvršena uplata te evidentira račun i uplate u poslovnim knjigama Društva i ukida potraživanje u izvanbilančnim zapisima.

c) Izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Društvo je za 2020. iskazalo dobit poslovne godine te sveobuhvatnu dobit razdoblja u iznosu od 30.565.637,00 kn, koja je 8.230.869,00 kn ili 21,2 % manja od dobiti prethodnog razdoblja. Do smanjenja dobiti u 2020. u odnosu na prethodnu godinu najvećim dijelom došlo je zbog otpisa potraživanja zakupnicima i korisnicima poslovnih prostora i stanova u ukupnom iznosu od 7.189.170,00 kn na temelju Odluke o otpisu potraživanja po računima za stanove i poslovne prostore zbog epidemije bolesti COVID-19 i potresa, koju je donijela Skupština Društva u srpnju 2020.

d) Revizija godišnjih financijskih izvještaja

U skladu s odredbom članka 43. Zakona o reviziji, reviziju financijskih izvještaja Društva za 2020. obavilo je neovisno revizorsko društvo o čemu je u svibnju 2021. sastavljeno revizorsko izvješće. Prema mišljenju revizorskog društva, godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2020., kao i financijsku uspješnost i novčane tokove u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

Upravljanje poslovnim prostorima

Koncem 2020. Društvo je upravljalo s 1 698 poslovnih prostora u vrijednosti od 1.691.024.313,00 kn, od kojih su 1 032 poslovna prostora bila u Gradu Zagrebu, a 666 u drugim županijama. Od ukupnog broja poslovnih prostora, 1 315 poslovnih prostora bilo je u vlasništvu Republike Hrvatske, a 383 u suvlasništvu Republike Hrvatske.

U tablici broj 4 daju se podaci o poslovnim prostorima prema oblicima upravljanja koncem 2020.

Tablica broj 4

Poslovni prostori prema oblicima upravljanja koncem 2020.

Redni broj	Poslovni prostori	Broj poslovnih prostora	Udjel u %
1.	Dani u zakup na temelju ugovora	815	48,0
2.	Na korištenju bez valjane pravne osnove	612	36,0
3.	Prazni poslovni prostori – ne koriste se	271	16,0
	Ukupno	1.698	100,0

Od 1 698 poslovnih prostora, 815 poslovnih prostora dano je u zakup na temelju zaključenih ugovora o zakupu poslovnog prostora s Društvom, 612 se koristilo bez valjane pravne osnove, a 271 poslovni prostor bio je prazan. U odnosu na prethodnu godinu, broj poslovnih prostora danih u zakup na temelju zaključenih ugovora o zakupu veći je za 180 ili 28,3 %, smanjen je broj poslovnih prostora koji su se koristili bez valjane pravne osnove za 103 ili 14,4 %, a povećan je broj praznih poslovnih prostora za 72 ili 36,1 %. Koncem 2020. Društvo je upravljalo s 271 praznim poslovnim prostorom. Do konca travnja 2022. Društvo je 66 poslovnih prostora dalo u zakup na temelju provedenih javnih natječaja, 45 je u derutnom stanu (potrebna su dodatna ulaganja), 43 su bila na natječaju, ali nije pristigla nijedna ponuda za zakup poslovnog prostora, za 36 nisu riješeni imovinskopravni odnosi, 34 su u pripremi za javni natječaj, 18 je vraćeno Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 15 je oštećeno u potresu, a 14 poslovnih prostora nije bilo slobodno od stvari, u tijeku su radovi, Društvo nije u posjedu ključa i drugo.

U tablici broj 5 daju se podaci o praznim poslovnim prostorima koncem 2020.

Tablica broj 5

Prazni poslovni prostori koncem 2020.

Redni broj	Grad Zagreb i županije	Broj praznih poslovnih prostora	Udjel u %
1.	Grad Zagreb	132	48,7
2.	Bjelovarsko-bilogorska	2	0,7
3.	Brodsko-posavska	1	0,4
4.	Dubrovačko-neretvanska	11	4,1
5.	Istarska	11	4,1
6.	Karlovačka	21	7,7
7.	Krapinsko-zagorska	1	0,4
8.	Osječko-baranjska	20	7,4
9.	Primorsko-goranska	31	11,4
10.	Sisačko-moslavačka	8	3,0
11.	Splitsko-dalmatinska	15	5,5
12.	Šibensko-kninska	1	0,4
13.	Varaždinska	2	0,7
14.	Vukovarsko-srijemska	5	1,8
15.	Zadarska	9	3,3
16.	Zagrebačka	1	0,4
	Ukupno	271	100,0

Upravljanje stanovima

Koncem 2020. Društvo je upravljalo s 4 918 stanova, od kojih je 1 913 stanova bilo u Gradu Zagrebu, a 3 005 u drugim županijama. Od ukupnog broja stanova, 4 308 je u vlasništvu Republike Hrvatske, 599 u suvlasništvu, za devet stanova nisu utvrđeni podaci o vlasništvu, a dva stana nisu u vlasništvu Republike Hrvatske. Od dva stana koja nisu u vlasništvu Republike Hrvatske, jedan je u vlasništvu Grada Rijeke, a drugi nije upisan u zemljišne knjige.

U tablici broj 6 daju se podaci o strukturi stanova prema oblicima upravljanja koncem 2020.

Tablica broj 6

Stanovi prema oblicima upravljanja koncem 2020.

Redni broj	Stanovi	Broj stanova	Udjel u %
1.	S pravom korištenja	1 718	34,9
2.	Sa zaštićenom najamninom	1 501	30,5
3.	Bez pravne osnove	1 046	21,3
4.	Za službene potrebe	128	2,6
5.	S ekonomskom najamninom	85	1,7
6.	Prazni stanovi – stanovi koji se ne koriste	440	9,0
	Ukupno	4 918	100,0

U odnosu na prethodnu godinu, broj stanova s pravom korištenja veći je za 137 ili 8,7 %, sa zaštićenom najamninom veći je za 72 ili 5,0 %, bez valjane pravne osnove veći je za 62 ili 6,3 %, stanova za službene potrebe manji je za 5 ili 3,8 %, s ekonomskom najamninom manji je za 5 ili 5,6 %, a broj praznih stanova povećan je za 80 ili 22,2 %.

Od 440 praznih stanova, 401 stan je u vlasništvu, a 39 u suvlasništvu Republike Hrvatske. U odnosu na prethodnu godinu povećan je broj praznih stanova za 80 ili 22,2 %. Povećanje broja praznih stanova je posljedica deložacija, primopredaja stanova od korisnika zbog preseljenja, smrti korisnika stanova, nemogućnosti korištenja stana i drugo. U 2020. provedeno je 75 primopredaja stanova, 31 ulazak u posjed te četiri deložacije.

U tablici broj 7 daju se podaci o praznim stanovima po županijama koncem 2020.

Tablica broj 7

Prazni stanovi po županijama koncem 2020.

Redni broj	Grad Zagreb i županije	Broj praznih stanova	Udjel u %
1.	Grad Zagreb	191	43,5
2.	Bjelovarsko-bilogorska	3	0,7
3.	Brodsko-posavska	3	0,7
4.	Dubrovačko-neretvanska	5	1,1
5.	Istarska	12	2,7
6.	Karlovačka	50	11,4
7.	Koprivničko-križevačka	4	0,9
8.	Krapinsko-zagorska	5	1,1
9.	Ličko-senjska	1	0,2
10.	Međimurska	1	0,2
11.	Osječko-baranjska	62	14,1
12.	Požeško-slavonska	7	1,6
13.	Primorsko-goranska	38	8,6
14.	Sisačko-moslavačka	19	4,3
15.	Splitsko-dalmatinska	5	1,1
16.	Varaždinska	13	3,0
17.	Vukovarsko-srijemska	4	0,9
18.	Zadarska	6	1,4
19.	Zagrebačka	11	2,5
	Ukupno	440	100,0

Upravljanje rezidencijalnim objektima

Koncem 2020. Društvo je upravljalo s 14 rezidencijalnih objekata u ukupnoj vrijednosti od 115.332.372,00 kn, od kojih četiri rezidencijalna objekta imaju procijenjenu vrijednost od 115.332.362,00 kn, a deset rezidencijalnih objekata imaju pojedinačnu vrijednost od 1,00 kn. U skladu s Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koju je u siječnju 2018. donijelo Ministarstvo financija, Društvo je deset rezidencijalnih objekata procijenilo u vrijednosti od 1,00 kn s obzirom na to da se radi o imovini čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije moguće procjenjivati, odnosno radi se o specifičnoj vrsti imovine koja pripada kategoriji kulturno-povijesne baštine.

Devet rezidencijalnih objekata koristi se za potrebe Republike Hrvatske u skladu s Odlukom o korištenju objekata u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 151/14, 11/15 i 47/16), a pet je Društvo dalo u zakup diplomatsko-konzularnim predstavništvima. U skladu s navedenom Odlukom rezidencijalni objekti mogu se dati na korištenje stranim dužnosnicima s članovima njihove pratnje te pravnim i fizičkim osobama kada se radi o promicanju kulturnih, gospodarskih i drugih interesa Republike Hrvatske. Visina naknade za korištenje rezidencijalnih objekata utvrđena je Odlukom o visini naknada za korištenje rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske koje je donijelo Ministarstvo državne imovine u srpnju 2018. te dopuni navedene Odluke iz travnja 2019.

U tablici broj 8 daju se podaci o rezidencijalnim objektima koncem 2020.

Tablica broj 8

Rezidencijalni objekti koncem 2020.

Redni broj	Grad Zagreb i županije	Rezidencijalni objekt	Korisnik
1.	Grad Zagreb	Palača Pongratz (Visoka ulica 22), Zagreb	-
2.		Visoka ulica 15, Zagreb	-
3.		Preradovićeva ulica 5, Zagreb	Francuski institut Zagreb
4.		Gundulićeva ulica 3/1, Zagreb	Austrijski kulturni forum
5.		Gornje Prekrižje 71, Zagreb	Veleposlanstvo Talijanske Republike u RH
6.		Voćarska ulica 52, Zagreb	Veleposlanstvo Ukrajine u RH
7.		Ulica Sv. Preobraženja 4, Zagreb	Talijanski institut za kulturu
8.	Istarska	Brijuni – Bijela vila	-
9.		Brijuni – Vila Brijunka	-
10.		Brijuni – Vila Kaštel	-
11.		Brijuni – Vila Jadranka	-
12.		Brijuni – Otok Vanga (Krasnica)	-
13.		Brijuni – Otok Galija	-
14.	Splitsko-dalmatinska	Hvar – Vila Kovač	-

III. REVIZIJA ZA 2020.

Postupci revizije provedeni su od 2. studenoga 2021. do 28. veljače 2023.

Ciljevi i područja revizije

U skladu s Međunarodnim standardima vrhovnih revizijskih institucija (ISSAI) i odredbama Zakona o Državnom uredu za reviziju, određeni su ciljevi revizije usklađenosti.

Ciljevi revizije bili su:

- provjeriti jesu li aktivnosti, financijske transakcije i informacije u svakom bitnom pogledu u skladu s propisima koji uređuju poslovanje Društva i
- provjeriti druge aktivnosti u vezi s poslovanjem Društva.

Područja revizije određena su na temelju procjene rizika pojave nepravilnosti zbog prijevare ili pogreške. Radi procjene rizika, provjerene su unutarnje kontrole značajne za pripremu, sastavljanje i objavu financijskih izvještaja.

Kriteriji za izražavanje mišljenja

Kriteriji za izražavanje mišljenja o usklađenosti poslovanja su:

1. Zakon o računovodstvu
2. Zakon o upravljanju državnom imovinom
3. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora
4. Zakon o najmu stanova
5. Zakon o javnoj nabavi (Narodne novine 120/16)
6. Zakon o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18)
7. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 78/15 i 102/19)
8. Međunarodni standardi financijskog izvještavanja
9. Pravilnik o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 58/16)
10. Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o. (lipanj 2017.)
11. Pravilnik o radu
12. Pravilnik o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o.
13. Pravilnik o primjeni računovodstvenih politika
14. Pravilnik o porezu na dohodak
15. Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 127/13)
16. Uredba o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (Narodne novine 95/19)
17. Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine
18. Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji
19. Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025.
20. Odluka o kriterijima za prijenos upravljanja nekretninama
21. Odluka o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnoga prostora
22. Odluka o iznosu naknade za korištenje poslovnih prostora u vlasništvu/suvlasništvu Republike Hrvatske

23. Odluka o iznosu zakupnine po kojoj će se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu neposrednim posjednicima
24. Odluka o odobravanju obročne otplate dužnicima Društva
25. Odluka o otpisu potraživanja po računima za stanove i poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske zbog epidemije bolesti COVID-19 uzrokovane virusom SARS-CoV-2 i potresa koji je pogodio područje Grada Zagreba, Zagrebačke županije i Krapinsko-zagorske županije
26. Odluka o oslobađanju obveze plaćanja zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske za zakupnike i korisnike kojima je obustavljen rad temeljem odluka Stožera civilne zaštite Republike Hrvatske
27. Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine
28. Odluka Povjerenstva Vlade za upravljanje imovinom Republike Hrvatske (listopad 2001.)
29. Odluka o obvezi uvođenja funkcije praćenja usklađenosti poslovanja u pravnim osobama u većinskom državnom vlasništvu
30. Odluka o donošenju antikorupcijskog programa za trgovačka društva u većinskom državnom vlasništvu za razdoblje 2019. – 2020.
31. Pravilnik o dokumentaciji o nabavi te ponudi u postupcima javne nabave (Narodne novine 65/17 i 75/20).

Metode i postupci revizije

Za pribavljanje dostatnih, valjanih i mjerodavnih revizijskih dokaza primijenjene su različite revizijske metode i postupci. Proučena je i analizirana pravna regulativa, unutarnji akti, odluke, ugovori te druga relevantna dokumentacija o usklađenosti poslovanja Društva. Razmotren je i procijenjen rizik različitih vrsta nedostataka, odstupanja i netočnosti koje se mogu javiti u vezi s predmetom revizije. Ocijenjene su unutarnje kontrole uspostavljene kao odgovor rukovodstva na te rizike. Na temelju prikupljenih i analiziranih informacija vezanih za usklađenost poslovanja Društva te ocjene sustava unutarnjih kontrola određen je revizijski pristup. Provjerena je primjena relevantnih zakona, drugih propisa i unutarnjih akata.

Za izračun i analizu značajnih pokazatelja primijenjeni su odgovarajući analitički postupci. Obavljena je provjera usklađenosti vrijednosno značajnijih poslovnih događaja, dok su vrijednosno manje značajne stavke provjerene metodom uzorka. Obavljeni su razgovori sa zaposlenicima i pribavljena obrazloženja odgovornih osoba u vezi s poslovnim događajima koji su bili predmet revizijskih postupaka. Pri oblikovanju revizijskih zaključaka primijenjena je stručna prosudba, uzimajući u obzir revizijske nalaze, važnost i vrstu revizijom utvrđenih propusta.

Nalaz za 2020.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: djelokrug i unutarnje ustrojstvo, sustav unutarnjih kontrola, planiranje, računovodstveno poslovanje, imovina, obveze, kapital i rezerve, izvanbilančni zapisi, prihodi, rashodi i javna nabava.

Obavljenom revizijom za 2020. utvrđene su nepravilnosti i propusti koje se odnose na upravljanje praznim stanovima, sustav unutarnjih kontrola, rashode, potraživanja od kupaca i javnu nabavu.

1. Djelokrug i unutarnje ustrojstvo

1.1. Osnovna djelatnost Društva je upravljanje i raspolaganje stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim objektima i drugim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja i raspolaže Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a koji su na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz veljače 2014. preneseni na upravljanje Društvu. Navedenim Ugovorom Državni ured za upravljanje državnom imovinom prenio je Društvu na upravljanje 3 077 stanova, 1 028 poslovnih prostora te 16 rezidencijalnih objekata. Od veljače 2014. do konca prosinca 2020. Društvu su na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz 2014., izmjena i dopuna navedenog Ugovora i odluka o prijenosu upravljanja nekretninama na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz 2018. preneseni stanovi, poslovni prostori i rezidencijalni objekti te je koncem 2020. Društvo upravljalo s 6 630 nekretnina u ukupnoj vrijednosti od 3.692.612.899,00 kn. Od ukupnog broja nekretnina, 4 918 se odnosi na stanove u vrijednosti od 1.886.256.214,00 kn, 1 698 na poslovne prostore u vrijednosti od 1.691.024.313,00 kn te 14 na rezidencijalne objekte u vrijednosti od 115.332.372,00 kn. Nekretnine se nalaze na 130 različitih lokacija u Republici Hrvatskoj i zauzimaju ukupnu površinu od 357 500 m², od čega je 125 000 m² poslovnih prostora, 219 000 m² stanova, 1 500 m² diplomatsko-konzularnih predstavništava i 12 000 m² rezidencijalnih objekata. Društvo održava 400 000 m² zaštićenih parkovnih površina.

Revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti vezano za upravljanje praznim stanovima.

– Upravljanje praznim stanovima

Od 4 918 stanova kojima je Društvo upravljalo koncem 2020., praznih stanova bilo je 440 površine od 6,08 m² do 140,55 m². Od ukupnog broja praznih stanova, 191 se nalazio u Gradu Zagrebu, 62 u Osječko-baranjskoj županiji, 50 u Karlovačkoj županiji, 38 u Primorsko-goranskoj županiji, 19 u Sisačko-moslavačkoj županiji, 13 u Varaždinskoj županiji, 12 u Istarskoj županiji, jedanaest u Zagrebačkoj županiji, a 44 u drugim županijama. U odnosu na prethodnu godinu povećan je broj praznih stanova za 80 ili 22,2 %. Troškovi pričuve, režija, tekućeg održavanja, izrade energetskih certifikata i drugo za prazne stanove u 2020. iznosili su 1.563.484,00 kn. Prema odredbama članka 5. Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji iz svibnja 2018., koji su zaključili Društvo i Ministarstvo državne imovine, između ostalog, određeno je da Društvo na temelju odluka Ministarstva državne imovine kao pravnog prednika, odnosno Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine kao pravnog sljednika, provodi postupke javnih natječaja za najam i zakup nekretnina kojima upravlja i nakon natječaja donosi odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. U 2020. navedena ministarstva nisu donosila odluke o davanju u najam stanova.

U siječnju 2020. Društvo je dostavilo Ministarstvu državne imovine Katalog stanova odnosno prijedlog za najam 17 praznih stanova putem javnog natječaja. Društvo je u 2016. provelo posljednji javni natječaj za najam 21 praznog stana na temelju Odluke o davanju stanova u najam koju je u srpnju 2016. donio Državni ured za upravljanje državnom imovinom.

Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske jedan je od ciljeva Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. Društvo u navedenom cilju sudjeluje putem mjere koja se odnosi na stavljanje u funkciju nekretnina prenesenih na upravljanje Društvu. S obzirom na to da od srpnja 2016. nisu objavljivani natječaji za davanje praznih stanova u najam, nije učinkovito upravljano imovinom jer nije provedena mjera koja se odnosi na stavljanje u funkciju nekretnina utvrđena Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. te se ne ostvaruju prihodi kojima bi se nadoknadili stalni troškovi.

Državni ured za reviziju nalaže u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine poduzeti aktivnosti kako bi se prazni stanovi dali u najam, čime bi se ispunio cilj te mjera utvrđena Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. i ostvarili prihodi.

- 1.2. *Društvo prihvaća nalog u vezi s poduzimanjem aktivnosti kako bi se prazni stanovi dali u najam te navodi da je za provođenje naloga nužno da Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine omogući Društvu da raspolaže portfeljem praznih stanova u cilju najma i/ili prodaje u pogledu komercijalizacije, čime bi se ostvarili dodatni prihodi i smanjili rashodi u skladu sa Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. Nadalje, navodi da je u prijašnjem razdoblju u više navrata pokretalo aktivnosti prema nadležnom Ministarstvu u cilju daljnje komercijalizacije raspoloživih praznih stanova. Također, navodi da do sada nije dobivena suglasnost za predložene radnje te da će i nadalje u okviru zakonskih mogućnosti nastaviti s inicijativama prema Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u svrhu aktivacije praznih stanova danih na upravljanje.*

2. Sustav unutarnjih kontrola

- 2.1. Sustav unutarnjih kontrola je skup postupaka i mjera koje uspostavlja Uprava u cilju ostvarivanja učinkovitosti poslovanja, pouzdanog financijskog izvješćivanja i usklađenosti poslovanja sa zakonima i propisima. Postupci i metode koje čine sustav unutarnjih kontrola opisani su unutarnjim aktima, odnosno pravilnicima, procedurama i uputama za rad Društva.

Revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti vezano za upravljanje rizicima i samoprocjenu sustava unutarnjih kontrola.

– Upravljanje rizicima

Prema odredbama članka 12. Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru, odgovorna osoba institucije treba uspostaviti upravljanje rizicima kao cjelovit proces utvrđivanja, procjenjivanja i praćenja rizika u odnosu na poslovne ciljeve te poduzimanja potrebnih mjera radi smanjenja rizika.

Prema odredbama članka 4. Pravilnika o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru, okvir za razvoj sustava unutarnjih kontrola sadrži razradu pet međusobno povezanih komponenti unutarnjih kontrola, koje se temelje na Međunarodnom okviru za unutarnju kontrolu: kontrolno okruženje, upravljanje rizicima, kontrolne aktivnosti, informacije i komunikacija, praćenje i procjena. Ključni zahtjevi u vezi s upravljanjem rizicima odnose se na utvrđivanje rizika za strateške, programske i operativne ciljeve, procjenjivanje vjerojatnosti nastanka i učinka rizika, utvrđivanje mjera za postupanje po utvrđenim rizicima i odgovorne osobe za njihovu realizaciju, dokumentiranje rizika u registru rizika te na uspostavu sustava izvještavanja o utvrđenim rizicima i realizaciji mjera za njihovo smanjenje.

Društvo je u rujnu 2020. donijelo Katalog poslovnih procesa, prema kojem su utvrđeni ključni poslovni procesi po organizacijskim jedinicama Društva. Za poslovne procese utvrđeni su ciljevi, rizici, aktivnosti svakog poslovnog procesa, rokovi izvršenja aktivnosti te odgovorne osobe u svrhu ostvarivanja ciljeva Društva.

Društvo nije uspostavilo registar rizika u okviru kojeg se dokumentiraju rizici, procjenjuje vjerojatnost nastanka i učinka rizika, određuju mjere za postupanje po utvrđenim rizicima i odgovorne osobe za njihovu realizaciju te nije uspostavljen sustava izvještavanja o utvrđenim rizicima i realizaciji mjera za njihovo smanjenje. Tijekom 2020. Društvo nije donijelo unutarnji akt kojim je uređen način upravljanja rizicima.

Državni ured za reviziju nalaže uspostaviti registar rizika u skladu s odredbama Pravilnika o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru. Preporučuje donijeti unutarnji akt kojim će se urediti način upravljanja rizicima kako bi se smanjila mogućnost nastanka rizika koji mogu nepovoljno utjecati na poslovanje Društva.

– Samoprocjena sustava unutarnjih kontrola

Društvo je obvezno provoditi samoprocjenu rada i kontrola, između ostalog, popunjavanjem Upitnika o fiskalnoj odgovornosti. Prema odredbama članka 7. Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila, na temelju pitanja iz Upitnika o fiskalnoj odgovornosti provodi se samoprocjena rada sustava kojoj je cilj potvrda da se sredstva koriste zakonito, namjenski i svrhovito te da sustav financijskog upravljanja i kontrola funkcionira učinkovito i djelotvorno.

Izjavom o fiskalnoj odgovornosti za 2020. zakonski predstavnik potvrdio je zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava te učinkovito i djelotvorno funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola u okviru financijskim planom utvrđenih sredstava. U navedenoj Izjavi nisu navedene slabosti i nepravilnosti koje mogu utjecati na zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava. Također, prema Upitniku o fiskalnoj odgovornosti za 2020. nisu utvrđene slabosti i propusti u područjima u kojima su revizijom utvrđeni propusti (područje Izvršavanje koje se odnosi na odobravanje obročnih otpлата te područje Javna nabava koje se odnosi na potpisivanje zapisnika o pregledu i ocjeni ponuda, naplatu sredstava osiguranja i ugovornih kazni te jednostavnu nabavu), što ukazuje na to da je više pozornosti potrebno posvetiti samoprocjeni sustava unutarnjih kontrola, kako bi funkcionirao učinkovito i djelotvorno.

Državni ured za reviziju preporučuje više pozornosti posvetiti samoprocjeni rada sustava financijskog upravljanja i kontrola.

2.2. Društvo prihvaća nalog u vezi s uspostavom registra rizika te navodi da će pokrenuti aktivnosti na usklađenju s odredbama Pravilnika o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru na temelju kojeg će se donijeti unutarnji akt koji će urediti način upravljanja rizicima i uspostavljanje registra rizika.

U vezi s preporukom da se više pozornosti posvetiti samoprocjeni rada sustava financijskog upravljanja i kontrola, Društvo obrazlaže da je Izjavu o fiskalnoj odgovornosti za 2020. predalo u propisanom roku nadležnom Ministarstvu koje provodi naknadnu kontrolu po preporuci Ministarstva financija te da nije bilo primjedbi ili naloga u svrhu dopune i/ili ispravaka. Nadalje, obrazlaže da je na sva pitanja iz Upitnika o fiskalnoj odgovornosti za 2020. iz područja Izvršavanje i Javna nabava odgovoreno s da ili u manjem broju s nije primjenjivo, a odgovori su detaljno dokumentirani. Također, obrazlaže da je 11. studenoga 2021. Državnom uredu za reviziju dostavljena Izjava o fiskalnoj odgovornosti za 2020. sa svim priložima na koju do izdavanja ovog Nacrta izvješća nije bilo primjedbi.

2.3. Državni ured za reviziju ostaje pri danoj preporuci da se više pozornosti posveti samoprocjeni rada sustava financijskog upravljanja i kontrola s obzirom na to da su revizijom utvrđene nepravilnosti u područjima za koja u Izjavi o fiskalnoj odgovornosti za 2020. nisu utvrđene slabosti i propusti. Društvo je obveznik dostave Izjave o fiskalnoj odgovornosti nadležnom Ministarstvu u skladu s odredbom članka 35., stavka 5. Zakona o fiskalnoj odgovornosti kojim je određeno da predsjednici uprava trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske ili nekog državnog tijela, do 31. ožujka tekuće godine, nadležnom ministarstvu dostavljaju Izjavu o fiskalnoj odgovornosti te Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenim prethodne godine i mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u prethodnoj godini, radi provjere njihova sadržaja. Društvo je navedenu Izjavu o fiskalnoj odgovornosti dostavilo u ožujku 2021. Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. U tijeku obavljanja revizije Društvo je dostavilo Državnom uredu za reviziju Izjavu o fiskalnoj odgovornosti za 2020. sa svim priložima kao dokaznu dokumentaciju potrebnu za obavljanje revizije usklađenosti za područje sustava unutarnjih kontrola. Slijedom navedenog, Državni ured za reviziju je mišljenja da bi poduzimanje aktivnosti odnosno veće pozornosti pri samoprocjeni rada sustava financijskoga upravljanja i kontrola moglo pridonijeti smanjenju rizika nastanka mogućih nepravilnosti i propusta te razvoju učinkovitijeg i djelotvornijeg navedenog sustava.

3. Rashodi

3.1. Ukupni rashodi ostvareni su u iznosu od 74.233.804,00 kn. Vrijednosno značajniji udjel u rashodima imaju troškovi vrijednosnog usklađenja kratkotrajne imovine u iznosu od 21.859.110,00 kn ili 29,4 % ukupnih rashoda, troškovi osoblja u iznosu od 18.354.788,00 kn ili 24,7 %, drugi troškovi u iznosu od 15.283.310,00 kn ili 20,6 %, materijalni troškovi u iznosu od 11.358.713,00 kn ili 15,3 % i amortizacija u iznosu od 4.447.493,00 kn ili 6,0 % ukupnih rashoda.

Revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti vezano za naknade za rad Nadzornog odbora i nagrade za rezultate rada.

– Naknade za rad Nadzornog odbora

U okviru drugih troškova evidentirani su troškovi za naknade za rad Nadzornog odbora u 2020. u brutoiznosu od 119.599,00 kn. Tijekom 2020. održane su četiri sjednice Nadzornog odbora, na kojima su, između ostalog, dane suglasnosti na Godišnji plan poslovanja Društva za 2021., izvješća o poslovanju i Izvješće neovisnog revizora za 2019.

Nadzorni odbor je u lipnju 2021. podnio Skupštini Društva pisano Izvješće o obavljenom nadzoru poslovanja za 2020. U Izvješću je navedeno da je Nadzorni odbor poduzeo sve potrebne mjere i aktivnosti u skladu sa svojim nadležnostima u cilju zaštite interesa Društva. Skupština Društva je u lipnju 2021. usvojila navedeno Izvješće. Naknade članovima Nadzornog odbora u netoiznosu od 2.000,00 kn isplaćivane su mjesečno na temelju Odluke o visini naknade članovima Nadzornog odbora iz ožujka 2019. koju je u ožujku 2019. donijela Skupština Društva.

Državni ured za reviziju preporučuje utvrditi i obračunavati naknade za rad članovima Nadzornog odbora prema broju održanih sjednica na kojima su sudjelovali umjesto u mjesečnom iznosu.

– Nagrade za rezultate rada

U okviru drugih troškova evidentirani su troškovi za nagrade za rezultate rada zaposlenika u iznosu od 29.000,00 kn. Isplaćeni su za 17 zaposlenika u godišnjem netoiznosu od 1.500,00 kn do 5.000,00 kn po zaposleniku na temelju pojedinačnih odluka Uprave Društva iz 2019. i 2020. u kojima je navedeno da se nagrada isplaćuje za rezultate rada, ali nije navedeno obrazloženje ostvarenih rezultata rada.

Društvo nije utvrdilo mjerljive kriterije za dodjelu nagrada za ostvarene rezultate rada i visinu novčane nagrade, čime bi se osigurala opravdanost, jednoobraznost i transparentnost isplata nagrada.

Državni ured za reviziju preporučuje utvrditi mjerljive kriterije na temelju kojih će se vrednovati rezultati rada i odrediti visina nagrada za ostvarene rezultate rada.

3.2. *Društvo prihvaća preporuku u vezi s utvrđivanjem i obračunavanjem naknada za rad članovima Nadzornog odbora prema broju održanih sjednica na kojima su sudjelovali umjesto u mjesečnom iznosu te navodi da će sa Skupštinom Društva razmotriti promjenu obračuna naknade članovima Nadzornog odbora na temelju broja održanih sjednica. Također, navodi da je Odluka o visini naknade članovima Nadzornog odbora donesena u skladu s Odlukom o iznosu naknade članovima nadzornih odbora i upravnih vijeća koju je donijela Vlada Republike Hrvatske u travnju 2009. i Kodeksom korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele.*

Društvo prihvaća preporuku u vezi s utvrđivanjem mjerljivih kriterija na temelju kojih će se vrednovati rezultati rada i odrediti visina nagrada za ostvarene rezultate rada te navodi da je u tijeku donošenje novog Pravilnika o radu kojim će odredbe o materijalnim primicima zaposlenika biti promijenjene. Nadalje, navodi da je u planu donošenje posebnog unutarnjeg akta kojim će biti utvrđeni kriteriji za vrednovanje rezultata rada zaposlenika i visina nagrade za ostvarene rezultate.

4. Potraživanja od kupaca

- 4.1. Potraživanja od kupaca u iznosu od 13.766.220,00 kn odnose se na potraživanja od kupaca u zemlji u iznosu od 61.109.231,00 kn, ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca u iznosu od 47.453.411,00 kn, sporna potraživanja od kupaca u iznosu od 33.828.072,00 kn te ispravak vrijednosti spornih potraživanja od kupaca u iznosu od 33.717.672,00 kn.

Revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti vezano za odobravanje obročnih otplata dospjelog potraživanja i nepravodobno ispostavljanje računa za mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

Uprava Društva donijela je u studenome 2018. Odluku o odobravanju obročne otplate dužnicima Društva, kojom je utvrđeno da se korisnicima poslovnih prostora može odobriti obročna otplata dospjelog potraživanja u najviše 12 obroka, ako je ukupna visina potraživanja manja od zbroja 20 mjesečnih iznosa zakupnine/naknade, odnosno u najviše 24 obroka ako je ukupna visina potraživanja jednaka ili veća od zbroja 20 mjesečnih iznosa zakupnine/naknade. Nadalje, navedenom Odlukom određeno je da se obročna otplata dospjelog potraživanja odobrava samo uz obvezu redovnog podmirenja tekućih mjesečnih obveza prema Društvu.

Koncem 2020. vrijednosno značajnije potraživanje u iznosu od 1.210.241,00 kn odnosilo se na potraživanja od zakupnika poslovnog prostora u Splitu s kojim je Društvo u ožujku 2018. zaključilo Ugovor o zakupu poslovnog prostora za razdoblje od pet godina uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 66.133,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost koja se plaća do petog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec. Navedenom zakupniku Društvo je, od svibnja 2019. do listopada 2020., na temelju pisanih zahtjeva zakupnika, odobrilo tri obročne otplate ukupnog dospjelog potraživanja za zakupninu poslovnog prostora.

U svibnju 2019. odobrena je prva obročna otplata ukupnog dospjelog potraživanja za razdoblje od travnja 2018. do svibnja 2019. u iznosu od 1.016.248,00 kn na 12 mjesečnih obroka koji su dospijevali od lipnja 2019. do svibnja 2020. Zakupnik nije redovito podmirivao obveze po odobrenoj obročnoj otplati niti je redovito podmirivao tekuće mjesečne obveze prema Društvu. U srpnju 2020. Društvo je odobrilo drugu obročnu otplatu u iznosu od 1.253.889,00 kn na 12 mjesečnih obroka koje su dospijevale od kolovoza 2020. do srpnja 2021. Druga obročna otplata uključivala je dugovanje po prvoj odobrenoj obročnoj otplati u iznosu od 592.555,00 kn te nepodmirene račune za mjesečne zakupnine za razdoblje od studenoga 2019. do lipnja 2020. u iznosu od 661.334,00 kn. Društvo je u listopadu 2020. zakupniku odobrilo treću obročnu otplatu u iznosu od 1.127.574,00 kn na 16 mjesečnih obroka koje su dospijevale od studenoga 2020. do veljače 2022. Treća obročna otplata uključivala je dugovanje po drugoj obročnoj otplati u iznosu od 796.907,00 kn te nepodmirene račune za mjesečne zakupnine za razdoblje od srpnja 2020. do listopada 2020. u iznosu od 330.667,00 kn. U vrijeme obavljanje revizije (travanj 2022.) potraživanja Društva iznosila su 1.055.765,00 kn.

Društvo je odobravalo nove obročne otplate dospjelog potraživanja, iako zakupnik nije redovito podmirivao obveze po prethodno odobrenim obročnim otplatama niti je redovito podmirivao tekuće mjesečne obveze prema Društvu, što nije u skladu s odredbama Odluke o odobravanju obročne otplate dužnicima Društva iz studenoga 2018., kojom je utvrđeno da se obročna otplata dospjelog potraživanja za zakupninu poslovnog prostora odobrava samo uz uvjet redovnog podmirenja tekućih mjesečnih obveza prema Društvu.

Nadalje, Društvo je zakupniku odobrilo treću obročnu otplatu na 16 obroka, iako je visina dospjelog potraživanja bila manja od zbroja 20 mjesečnih iznosa zakupnine, što nije u skladu s navedenom Odlukom kojom je utvrđeno da se korisnicima poslovnih prostora može odobriti obročna otplata dospjelog potraživanja u najviše 12 obroka, ako je ukupna visina potraživanja manja od zbroja 20 mjesečnih iznosa zakupnine/naknade, odnosno u najviše 24 obroka ako je ukupna visina potraživanja jednaka ili veća od zbroja 20 mjesečnih iznosa zakupnine/naknade.

Nadalje, Društvo je zakupniku u veljači 2019. ispostavilo račune za jedanaest mjesečnih zakupnina za razdoblje od travnja 2018. do veljače 2019. u ukupnom iznosu od 845.956,00 kn, što nije u skladu s odredbama Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz ožujka 2018. kojim je utvrđeno da se mjesečna zakupnina plaća do petog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec.

Državni ured za reviziju nalaže račune za mjesečnu zakupninu ispostavljeti u skladu s odredbama ugovora o zakupu poslovnih prostora. Nalaže obročne otplate dospjelog potraživanja odobravati u skladu s Odlukom o odobravanju otplate dužnicima Društva.

- 4.2. *U vezi s nalogom za ispostavljanje računa za mjesečnu zakupninu u skladu s odredbama ugovora o zakupu poslovnih prostora, Društvo obrazlaže da se radi o pojedinačnom slučaju koji je otklonjen prije revidiranog postupka. Nadalje, navodi da Društvo ispostavlja račune u skladu s ugovorima o zakupu te da će i nadalje tako postupati.*

Društvo prihvaća nalog u vezi s odobravanjem obročne otplate dospjelog potraživanja u skladu s Odlukom o odobravanju otplate dužnicima Društva te navodi da Odluku o odobravanju otplate dužnicima Društva primjenjuje u potpunosti i bez izuzetka nakon otklanjanja poremećaja u naplati potraživanja uzrokovanih posljedicama zatvaranja gospodarstva zbog epidemije u tijeku 2020. i 2021.

5. Javna nabava

- 5.1. Društvo je obveznik primjene Zakona o javnoj nabavi. Provedba postupaka javne nabave roba, usluga i radova u Društvu uređena je Pravilnikom o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o. iz lipnja 2017. te unutarnjim aktom Interna procedura za pokretanje nabave i provedbu ugovora o javnoj nabavi iz svibnja 2019.

Planom nabave za 2020. iz siječnja 2020. planirana je nabava roba, radova i usluga u vrijednosti od 41.380.500,00 kn. Tijekom 2020. donesene su tri izmjene i dopune Plana nabave. Prema Izmjenama i dopunama Plana nabave na dan 31. prosinca 2020., planirana je nabava roba, radova i usluga u vrijednosti od 44.856.000,00 kn, što je 3.475.500,00 kn ili 8,4 % više u odnosu na Plan nabave iz siječnja 2020.

Izmjene i dopune Plana nabave objavljene su u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske. Prema Izvješću o poslovanju Društva za 2020., provedeni su postupci nabave roba, radova i usluga procijenjene vrijednosti od 17.000.559,00 kn, što čini 37,9 % ukupne planirane vrijednosti iz Plana nabave za 2020. Prema pisanom obrazloženju odgovorne osobe, vrijednost provedenih postupaka javne nabave u odnosu na planiranu vrijednost nabave značajno je manja jer pojedine nabave nisu bile nužne za poslovanje Društva u skladu s Kriznim planom poslovanja za 2020. Tijekom 2020. provedeni su postupci javne nabave za osam predmeta javne nabave roba, radova i usluga u ugovorenoj vrijednosti od 6.381.451,00 kn.

Također, zaključeni su ugovori i ispostavljene narudžbenice za jednostavnu nabavu roba, radova i usluga u vrijednosti od 9.818.219,00 kn. Revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti vezano za potpisivanje zapisnika o pregledu i ocjeni ponuda, naplatu sredstava osiguranja i ugovornih kazni te jednostavnu nabavu.

– Potpisivanje zapisnika o pregledu i ocjeni ponuda

Kod osam otvorenih postupaka javne nabave roba, radova i usluga u vrijednosti od 6.381.451,00 kn Uprava Društva imenovala je odlukama o imenovanju stručnog povjerenstva u postupcima javne nabave četiri ili pet članova stručnog povjerenstva. U navedenim otvorenim postupcima javne nabave zapisnike o pregledu i ocjeni ponuda potpisala su dva ili tri člana stručnog povjerenstva. Otvaranju ponuda prisustvovala su u najvećem broju slučajeva dva člana stručnog povjerenstva. Prema odredbama članka 29., stavka 13. Pravilnika o dokumentaciji o nabavi te ponudi u postupcima javne nabave, određeno je da ako netko od članova stručnog povjerenstva za javnu nabavu odbije potpisati zapisnik ili je iz opravdanih razloga u tome spriječen (bolovanje, godišnji odmor i slično), o tome se sastavlja bilješka koja se prilaže zapisniku. Bilješke o odsutnosti članova povjerenstva uz zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda nisu sastavljene.

Državni ured za reviziju nalaže u slučaju odsutnosti članova stručnog povjerenstva za javnu nabavu sastavljati bilješku uz zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda u skladu s odredbama Pravilnika o dokumentaciji o nabavi te ponudi u postupcima javne nabave.

– Naplata sredstava osiguranja i ugovornih kazni

Za radove sanacije trajektnog pristana na otoku Vanga s odabranim ponuditeljem zaključen je u studenome 2020. Ugovor o radovima u vrijednosti od 921.508,00 kn s rokom izvođenja četiri mjeseca od dana uvođenja u posao, koje je obavljeno sredinom siječnja 2021. Od svibnja do srpnja 2021. zaključena su tri dodatka Ugovora o radovima, prema kojima je povećana vrijednost radova za 67.500,00 kn ili 7,3 % ugovorene vrijednosti te je produljen rok izvođenja radova do konca kolovoza 2021. Prema Izjavi o jednostranom raskidu navedenog Ugovora, koncem listopada 2021. Društvo je zbog neispunjenja obveza izvođitelja raskinulo Ugovor o radovima s izvođiteljem. Društvo nije sastavilo obračun izvedenih radova, što nije u skladu s odredbama procedure Praćenje izvršavanja ugovora o javnim radovima iz prosinca 2019., prema kojoj je određeno da u slučaju raskida ugovora, Društvo kao naručitelj izvođitelju obračunava izvedene radove, pa i u slučaju ako je izvođitelj odgovoran za raskidanje, što se evidentira u zapisniku o primopredaji i konačnom obračunu. Ukupna vrijednost izvedenih radova prema ispostavljenim računima izvođitelja od ožujka 2021. do kolovoza 2021. iznosila je 485.212,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno 49,0 % vrijednosti ugovorenih radova, što je plaćeno od travnja do rujna 2021.

Za radove sanacije vanjskih stubišta Vile Jadranka na Brijunima s odabranim ponuditeljem zaključen je u travnju 2021. Ugovor o radovima u vrijednosti od 658.474,00 kn. Ugovoren je rok obavljanja radova 90 dana od uvođenja u posao, koje je obavljeno sredinom lipnja 2021. Od kolovoza do studenoga 2021. zaključena su tri dodatka Ugovora o radovima, prema kojima je produljen rok izvođenja radova do 26. studenoga 2021. te su ugovoreni dodatni radovi u vrijednosti od 195.216,00 kn ili 29,6 % ugovorene vrijednosti, a odnose se na radove i dodatne materijale koji nisu iskazani projektom i ugovornim troškovnikom.

Do produljenja rokova dolazilo je zbog postavljanja i demontiranja kamenih pločica uslijed nekvalitetnog izvođenja radova, kašnjenja u nabavi ugradbenih pločica od izvoditelja, dodatnih izvanstroškovničkih radova te prekida radova zbog uvođenja u posao drugog izvoditelja za radove na pročelju. Ukupna vrijednost izvedenih radova prema ispostavljenim računima izvoditelja od lipnja 2021. do studenoga 2021. iznosila je 735.459,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno 86,1 % vrijednosti ugovorenih radova.

Za navedene radove sanacije trajektnog pristana i sanacije vanjskih stubišta ugovorna kazna utvrđena je u visini od 2,0 % dnevno od ukupno ugovorene cijene za svaki dan prekoračenja roka, a najviše do iznosa od 5,0 % od ukupno ugovorene cijene s porezom na dodanu vrijednost te su pribavljena jamstva za uredno izvršenje ugovora u iznosu od 10,0 % ugovorene vrijednosti. Od izvoditelja radova nisu naplaćene ugovorne kazne ni jamstva za uredno izvršenje ugovora.

Državni ured za reviziju nalaže u slučaju raskida ugovora obračunati izvedene radove u skladu s odredbama procedure Praćenje izvršavanja ugovora o javnim radovima. Preporučuje pravodobno naplatiti sredstva osiguranja te pravodobno obračunati i naplatiti ugovornu kaznu u skladu sa zaključenim ugovorima u slučajevima kada je za kašnjenje s izvođenjem radova odgovoran izvoditelj.

– Jednostavna nabava

Društvo je u lipnju 2017. donijelo Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o. Navedenim Pravilnikom određeno je da članovi povjerenstva u pojedinom postupku jednostavne nabave sastavljaju dokumentaciju o nabavi, odnosno upute za dostavu ponuda u skladu s odredbama navedenog Pravilnika, tehničkim specifikacijama i opisu predmeta nabave. Nakon isteka roka za dostavu ponuda, tijekom pregleda i ocjene ponuda sastavlja se zapisnik o zaprimanju, otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda koji sastavljaju i potpisuju članovi povjerenstva imenovani za pojedini postupak jednostavne nabave. Također, određeno je da naručitelj donosi odluku o odabiru ponude ili poništenju postupka jednostavne nabave u roku do 15 dana od isteka roka za dostavu ponuda ili iznimno u opravdanim okolnostima u dužem roku, ali ne kasnije od 30 dana. Kod jednostavne nabave usluga dodatnog zdravstvenog osiguranja u iznosu od 178.500,00 kn i opreme za terasu Vile Kovač (dostava i montaža pergole) u iznosu od 102.820,00 kn u kojima je nakon upućivanja poziva na dostavu ponuda pribavljeno više ponuda, nije sastavljena dokumentacija o nabavi ni zapisnici o otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda. Također, kod nabave navedene opreme nije donesena odluka o odabiru.

Nabava opreme za terasu Vile Kovač obavljena je u srpnju 2020. od odabranog ponuditelja na temelju narudžbenice.

Za usluge dodatnog zdravstvenog osiguranja zaključen je u veljači 2021. s odabranim ponuditeljem Ugovor o dodatnom zdravstvenom osiguranju u skladu s ponudom za 119 zaposlenika u iznosu godišnje premije po osiguraniku od 1.500,00 kn te Pravilnikom o radu kojim je utvrđena obveza Društva da jednom u dvije godine osigura zaposlenicima sistematski pregled.

Državni ured za reviziju nalaže nabavu roba, radova i usluga u postupcima jednostavne nabave provoditi u skladu s odredbama Pravilnika o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o.

5.2. *U vezi s nalogom da se u slučaju odsutnosti članova stručnog povjerenstva za javnu nabavu sastavlja bilješka uz zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda u skladu s odredbama Pravilnika o dokumentaciji o nabavi te ponudi u postupcima javne nabave, Društvo navodi da provodi postupke javne nabave u skladu sa Zakonom o javnoj nabavi i svim važećim propisima te navedenim Pravilnikom.*

Obrazlaže da je prema odredbama članka 28., stavka 1., točke 32. Pravilnika o dokumentaciji o nabavi te ponudi u postupcima javne nabave određeno da zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda mora sadržavati ime i prezime te potpis osoba koje su izvršile pregled i ocjenu ponuda. Također, obrazlaže da je prema odredbama članka 29., stavka 12. navedenog Pravilnika određeno da zapisnik potpisuju oni članovi stručnog povjerenstva za javnu nabavu koji su proveli radnju o kojoj se sastavlja zapisnik. Nadalje, obrazlaže da su zapisnike o pregledu i ocjeni ponuda potpisivale osobe koju su i izvršile pregled i ocjenu ponuda te da će se u budućim postupcima javne nabave u slučaju odsutnosti članova stručnog povjerenstva sastavljati bilješka uz zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda.

U vezi s nalogom da se u slučaju raskida ugovora obračunavaju izvedeni radovi u skladu s odredbama procedure Praćenje izvršavanja ugovora o javnim radovima te preporukom da se pravodobno naplate sredstva osiguranja i pravodobno obračuna i naplati ugovorna kazna u skladu sa zaključenim ugovorima u slučajevima kada je za kašnjenje s izvođenjem radova odgovoran izvoditelj, Društvo navodi da je Državni ured za reviziju detaljno opisao dva slučaja praćenja ugovora za radove koji su zaključeni u skladu sa Zakonom o javnoj nabavi. Obrazlaže da je u slučaju sanacije trajektnog pristana nakon raskida ugovora 27. listopada 2021. sastavljen 17. veljače 2022. Zapisnik o primopredaji i obračunani su izvedeni radovi, o čemu je 14. lipnja 2022. sastavljen Zapisnik o okončanom obračunu. Također, obrazlaže da je 20. lipnja 2022. ispostavljen nalog za naplatu ugovorne kazne u skladu s okončanim obračunom koji je naplaćen u iznosu od 35.104,00 kn Izjavom o međusobnom prijebu. Nadalje, obrazlaže da je u slučaju sanacije vanjskih stubišta Vile Jadranka na Brijunima 21. srpnja 2022. sastavljen Zapisnik o primopredaji radova, a 1. kolovoza 2022. Zapisnik o okončanom obračunu. Navodi da je izvoditelju radova obračunana ugovorna kazna u skladu s Ugovorom o radovima u iznosu od 42.684,00 kn te je izvoditelj radova upozoren telefonski, elektroničkim putem i dopisom od 13. listopada 2022. da dostavi račun po okončanom obračunu iz kojeg bi se naplatila ugovorna kazna. Također, navodi da je izvoditelj radova 19. siječnja 2023. dostavio suštinski i formalno neispravan e-račun na kojem nije bio naveden broj ugovora o javnoj nabavi, što predstavlja formalnu neispravnost e-računa. Obrazlaže da je stručni nadzorni inženjer prema Zapisniku o okončanom obračunu za navedene radove ovjerio okončanu situaciju u iznosu od 117.044,00 kn, a izvoditelj radova je dostavio e-račun po neovjerenj okončanoj situaciji u iznosu od 199.803,00 kn te dostavljeni e-račun nije mogao biti prihvaćen zbog suštinske neispravnosti. Također, obrazlaže da je praćenje izvršenja ugovora o radovima koji su zaključeni na temelju Zakona o javnoj nabavi određeno suradnjom Društva, izvoditelja radova i stručnog nadzora te će Društvo i nadalje nastojati pravodobno obračunati i naplatiti ugovornu kaznu u skladu sa zaključenim ugovorima u slučajevima kada je za kašnjenje s izvođenjem radova odgovoran izvoditelj.

U vezi s nalogom za provođenje nabave robe, radova i usluga u postupcima jednostavne nabave u skladu s odredbama Pravilnika o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o. iz 2017., Društvo obrazlaže da sve postupke jednostavne nabave provodi u skladu s odredbama važećeg Pravilnika o provedbi postupaka jednostavne nabave.

Nadalje, obrazlaže da je za oba postupka Državnom uredu za reviziju dalo na uvid sve ponude, analize i ocjene ponuda te odgovarajuća obrazloženja za postupanje u skladu s člancima 9. i 12. Pravilnika o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o. na temelju kojih su provedena oba postupka. Također, navodi da u poslovanju postupa u skladu s odredbama Pravilnika o provedbi postupaka jednostavne nabave koji se dokumentira u skladu s propisanim.

- 5.3. Državni ured za reviziju ostaje pri danom nalogu da se nabava roba, radova i usluga u postupcima jednostavne nabave provodi u skladu s odredbama Pravilnika o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o. iz lipnja 2017. kojim je uređena jednostavna nabava roba i usluga procijenjene vrijednosti manje od 200.000,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost te radova procijenjene vrijednosti manje od 500.000,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Društvo u Očitovanju navodi da su dva pregledana postupka jednostavne nabave obavljena na temelju članaka 9. i 12. Pravilnika o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o. Navedeni članci odnose se na mogućnost istraživanja tržišta i prikupljanja informacija i kontakata gospodarskih subjekata kojima će biti upućeni pozivi na dostavu ponuda te hitne intervencije. Za nabavu opreme za terasu Vile Kovač Društvo je dostavilo dokumentaciju prema kojoj su prikupljene tri ponude, a za usluge dodatnog zdravstvenog osiguranja četiri ponude, ali prethodno nije sastavljena dokumentacija za nadmetanje s tehničkim specifikacijama i opisom predmeta nabave te nisu sastavljeni zapisnici o zaprimanju, otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda s potpisima članova povjerenstva, što nije u skladu s odredbama članaka 11. i 18. Pravilnika o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o. Navedenim člancima Pravilnika o provedbi postupaka jednostavne nabave u Državnim nekretninama d.o.o. određeno je da članovi povjerenstva u pojedinom postupku jednostavne nabave izrađuju dokumentaciju o nabavi/upute za dostavu ponuda u skladu s odredbama navedenog Pravilnika, tehničkim specifikacijama i opisom predmeta nabave te da se tijekom pregleda i ocjene ponuda sastavlja zapisnik o otvaranju/zaprimanju, pregledu i ocjeni ponuda i predlaže najpovoljnija ponuda za odabir ili poništenje postupka jednostavne nabave, a zapisnik sastavljaju i potpisuju članovi povjerenstva imenovani za pojedini postupak jednostavne nabave. Također, za nabavu opreme za terasu Vile Kovač nije donesena odluka o odabiru, što nije u skladu s odredbama članka 19. navedenog Pravilnika kojima je određeno da će naručitelj donijeti odluku o odabiru ponude ili poništenju postupka jednostavne nabave u roku do 15 dana od isteka roka za dostavu ponuda ili iznimno u opravdanim okolnostima u dužem roku, ali ne kasnije od 30 dana.

Provedba naloga i preporuka

- 1.1. Državni ured za reviziju obavio je financijsku reviziju Društva za 2014., o čemu je sastavljeno Izvješće i izraženo uvjetno mišljenje. Revizijom za 2020. provjereno je je li Društvo postupilo prema nalogima i preporukama danim u prošloj reviziji, u skladu s Planom provedbe naloga i preporuka.

U tablici u nastavku navode se nalozi i preporuke iz prošle revizije i njihov status.

Tablica broj 9

Provedba naloga i preporuka iz prošle revizije

Redni broj	Naziv područja ili potpodručja	Godina prošle revizije	Nalog ili preporuka	Rok prema Planu provedbe naloga i preporuka*	Status
	1	2	3	4	5
1.	Djelokrug i unutarnje ustrojstvo	2014.	Popunjavati radna mjesta putem javnog natječaja.	kontinuirano	provedeno
2.		2014.	Ažurirati evidencije o nekretninama kojima Društvo upravlja.	31. prosinca 2015.	provedeno
3.		2014.	U suradnji s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom (dalje u tekstu: DUUDI) dodijeliti identifikacijske oznake svim državnim nekretninama.	31. prosinca 2016.	provedeno
4.		2014.	U suradnji s DUUDI-jem donijeti pisane procedure kojima bi se utvrdilo koje aktivnosti vezano za davanje u zakup i najam nekretnina obavlja DUUDI, a koje Društvo.	-	provedeno
5.		2014.	U suradnji s DUUDI-jem poduzimati radnje kako bi Društvo obavljalo djelatnost u odgovarajućem državnom poslovnom prostoru, umjesto u zakupljenom poslovnom prostoru za koji plaća zakupninu, s obzirom na to da DUUDI kao osnivač Društva raspolaže državnim poslovnim prostorima.	-	provedeno
6.		2014.	Inicirati donošenje odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup propisane odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora, kojom bi se detaljno utvrdili uvjeti i postupak natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup, uključujući i početne zakupnine.	-	provedeno
7.		2014.	Izračunavati jedanput godišnje mjesečni iznos zaštićene najamnine za pojedini stan te obračunati najmoprimcima zaštićenu najamninu najmanje u iznosu propisanom odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, odnosno najmanje u iznosu potrebnom za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade (u iznosu zajedničke pričuve) u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.	kontinuirano	provedeno

Redni broj	Naziv područja ili potpodručja	Godina prošle revizije	Nalog ili preporuka	Rok prema Planu provedbe naloga i preporuka*	Status
	1	2	3	4	5
8.	Računovodstveno poslovanje	2014.	Vezano za stanove dane u najam uz plaćanje slobodno ugovorene najamnine, po isteku ugovorenog roka najma poduzeti aktivnosti za davanje u najam stanova po tržišnim uvjetima putem javnog natječaja.	kontinuirano	u postupku provedbe
9.		2014.	U suradnji s DUUDI-jem za svaku nekretninu koja nije u funkciji utvrditi način raspolaganja (prodaja, zakup, najam, drugo), uključujući stanove za službene potrebe, gdje je to moguće i sigurnosno opravdano.	-	djelomično provedeno
10.		2014.	Pokrenuti inicijativu za donošenje odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam državnih stanova, kojom bi se propisali uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne cijene najamnine.	kontinuirano	provedeno
11.		2014.	Ustrojiti evidenciju iz koje je vidljivo što su nadležna državna odvjetništva poduzela po zahtjevima Društva za pokretanje sudskih postupaka radi naplate potraživanja te radi iseljenja i predaje bespravno korištenih nekretnina, kako bi Društvo imalo podatke u kojoj fazi su navedene aktivnosti.	kontinuirano	u postupku provedbe
12.		2014.	Donijeti interni akt kojim bi bile propisane procedure o postupku i kontroli procesa vezanih za obračunavanje prihoda, kontrolu te naplatu potraživanja, uključujući praćenje radnji koje poduzimaju nadležna državna odvjetništva po zahtjevima Društva.	kontinuirano	provedeno
13.		2014.	Uspostaviti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine (za svaki stan, poslovni prostor) kojom Društvo upravlja kako bi bilo omogućeno praćenje učinka upravljanja nekretninama, u skladu sa Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2013. – 2017.	31. prosinca 2016.	provedeno
14.		2014.	Računovodstvenim politikama odrediti uvjete i kriterije za vrijednosno usklađivanje potraživanja te iskazivati troškove vrijednosnog usklađivanja potraživanja u skladu s računovodstvenim politikama Društva.	kontinuirano	provedeno
15.		2014.	U bilješkama uz financijske izvještaje objaviti zasebno brutoiznos potraživanja na početku i na kraju razdoblja i ispravak vrijednosti potraživanja i priznato umanjenje vrijednosti te razloge umanjenja vrijednosti, u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.	kontinuirano	provedeno
16.	Rashodi	2014.	Obračunavati nadoknadu troškova zajedničke pričuve najmoprimcima s kojima je ugovoreno da troškove pričuve plaća najmoprimac.	kontinuirano	provedeno

Redni broj	Naziv područja ili potpodručja	Godina prošle revizije	Nalog ili preporuka	Rok prema Planu provedbe naloga i preporuka*	Status
	1	2	3	4	5
17.		2014.	U svim novim ugovorima o zakupu poslovnih prostora, odnosno najmu stanova, ugovoriti da je obveza korisnika nekretnine platiti zajedničku pričuvu.	kontinuirano	provedeno

*Društvo nije bilo obvezno dostaviti Plan provedbe naloga i preporuka nakon obavljene financijske revizije za 2014.

Obrazloženje danih preporuka koje su u postupku provedbe i preporuke koja je djelomično provedena daje se u nastavku.

- U vezi s nalogom za stanove dane u najam uz plaćanje slobodno ugovorene najamnine, Društvo nije u mogućnosti po isteku ugovorenog roka ponuditi stanove po tržišnim uvjetima putem javnog natječaja jer Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine nije propisalo uvjete za davanje u najam stanova. Društvo je pokrenulo aktivnosti prema navedenom Ministarstvu vezano za izmjenu propisa i utvrđivanja kriterija za zaključivanje ugovora.
- U vezi s preporukom da se za svaku nekretninu koja nije u funkciji utvrdi način raspolaganja (prodaja, zakup, najam i drugo), Društvo je za poslovne prostore utvrdilo način raspolaganja, a nije za sve stanove.
- U vezi s preporukom za ustrojavanje evidencije iz koje je vidljivo što su nadležna državna odvjetništva poduzela po zahtjevima Društva za pokretanje sudskih postupaka radi naplate potraživanja te radi iseljenja i predaje bespravno korištenih nekretnina, u tijeku je nadogradnja evidencije u svrhu dobivanja podataka za prijašnja izvještajna razdoblja. Do travnja 2022. iz navedene evidencije mogli su se dobiti podaci samo na tekući dan.

Društvo je i nadalje u obvezi postupati prema preporukama Državnog ureda za reviziju, koje nisu u cijelosti provedene.

1.2 *Društvo se nije očitovalo vezano za provedbu preporuka iz prošle revizije.*

IV. ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE

1. Nadzorni odbor

Hrvoje Ćosić predsjednik od 10. studenoga 2017. do 5. srpnja 2020.

Goran Gotal predsjednik od 5. studenoga 2020.

Ilijana Krešić Rajič zamjenica predsjednika od 5. studenoga 2017.

Ivana Leko članica od 5. srpnja 2017. do 10. srpnja 2021.

Antonijo Petrina član od 23. studenoga 2021.

2. Uprava

Renata Sabo članica Uprave – direktorica Društva od 30. listopada 2017. do 30. travnja 2022.

Mirela Habijanec članica Uprave – direktorica Društva od 1. svibnja 2022.