



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Rijeka

---

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU  
GRADA RIJEKE, RIJEKA

Rijeka, ožujak 2012.

## SADRŽAJ

stranica

---

I.	PODACI O AGENCIJI	2
	Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo	2
	Financijski izvještaji	2
II.	REVIZIJA ZA 2010.	9
	Ciljevi i područja revizije	9
	Metode i postupci revizije	9
	Nalaz za 2010.	10
III.	MIŠLJENJE	11



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Rijeka  
KLASA: 041-01/11-02/320  
URBROJ: 613-10-12-5

---

Rijeka, 20. ožujka 2012.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI  
AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE ZA 2010.

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je financijska revizija kojom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje Agencije za društveno poticanu stanogradnju grada Rijeke (dalje u tekstu: Agencija) za 2010.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Postupci revizije su provedeni u razdoblju od 3. studenoga 2011. do 20. ožujka 2012.

## I. PODACI O AGENCIJI

### Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo

Agencija ima status javne ustanove, a osnovana je 2005. u skladu s odredbama Zakona o poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07 i 38/09) i Odluke o osnivanju Agencije za društveno poticanu stanogradnju grada Rijeke, te rješenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. Agencija je kao ustanova upisana u sudski registar Trgovačkog suda u srpnju 2006. U skladu s odredbama Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine 10/08 i 7/09) Agencija je upisana u Registar neprofitnih organizacija u siječnju 2010., pod brojem 0108733. Sjedište je u Rijeci, Titov trg 3. Matični broj je 02052270, a šifra djelatnosti 7512.

Osnovana je za praćenje interesa i potreba građana grada Rijeke za kupnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje, planiranje potreba, planiranje lokacija, naručivanje projektne dokumentacije, ugovaranje gradnje, obavljanje nadzora nad gradnjom, zaključivanje ugovora o kupoprodaji stanova, te realiziranje drugih programa iz djelatnosti društveno poticane stanogradnje. Agencija posluje prema pravilima poslovanja neprofitnih pravnih osoba. Sredstva za rad Agencije osiguravaju se iz proračuna osnivača i iz drugih izvora u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07 i 38/09).

Temeljni akt Agencije je Statut iz siječnja 2006., te izmjene i dopune iz lipnja 2010. Drugi akti Agencije su Pravilnik o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije iz listopada 2006. i Pravilnik o radu iz veljače 2007.

Tijela Agencije su upravno vijeće i ravnatelj. Upravno vijeće upravlja Agencijom. Ima predsjednika i dva člana koje imenuje gradsko vijeće grada Rijeke (dalje u tekstu: Grad).

U Agenciju su zaposlena dva djelatnika, a u 2010. kao i u vrijeme obavljanja revizije odgovorna osoba za poslovanje Agencije je ravnatelj Vladimir Benac, dipl. oec.

### Financijski izvještaji

Agencija vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema računovodstvu neprofitnih organizacija. Sastavljeni su sljedeći financijski izvještaji: Izvještaj o prihodima i rashodima, Bilanca i Bilješke uz financijske izvještaje.

#### a) Izvještaj o prihodima i rashodima

Prema podacima iskazanim u Izvještaju o prihodima i rashodima, ukupni prihodi su planirani u iznosu 43.490.805,00 kn, a ostvareni su u iznosu 43.988.552,00 kn, što je za 497.747,00 kn ili 1,1% više od planiranih.

U tablici broj 1 se daju podaci o planiranim i ostvarenim prihodima za 2010.

Tablica broj 1

## Planirani i ostvareni prihodi za 2010.

u kn

Redni broj	Prihodi	Planirano	Ostvareno	Ostvarenje u %	Udjel ostvarenja u %
1	2	3	4	5	6
1.	Prihodi od prodaje roba i pružanja usluga	40.643.255,00	40.643.255,00	100,0	92,4
2.	Prihodi od imovine	2.189.000,00	2.688.029,00	122,8	6,1
2.1.	Prihodi od financijske imovine	2.189.000,00	2.681.815,00	122,5	6,1
2.2.	Prihodi od nefinancijske imovine	0,00	6.214,00	-	-
3.	Prihodi od donacija	658.550,00	657.268,00	99,8	1,5
	Ukupno	43.490.805,00	43.988.552,00	101,1	100,0

Značajnije odstupanje od plana se odnosi na prihode od financijske imovine koji su ostvareni u iznosu 492.815,00 kn, što je u odnosu na plan više za 22,5%. Prihodi od nefinancijske imovine nisu planirani, a ostvareni su u iznosu 6.214,00 kn.

Najznačajniji udjel imaju prihodi od prodaje roba i pružanja usluga u iznosu 40.643.255,00 kn ili 92,4% i prihodi od imovine u iznosu 2.688.029,00 kn ili 6,1% ostvarenih prihoda i primitaka.

Prihodi od prodaje roba i pružanja usluga u iznosu 40.643.255,00 kn se odnose na prihode ostvarene od prodaje 80 stanova i 16 garaža kupcima nakon završene izgradnje na temelju drugog projekta društveno poticane stanogradnje (dalje u tekstu: drugi projekt). Drugi projekt "Rujevica II faza" je započet 2008. i završen 2010., a na temelju spomenutog projekta izgrađeno je 80 stanova i 36 garaža. Vrijednosno najznačajniji prihodi od imovine se odnose na financijske prihode od kamata i pozitivnih tečajnih razlika (kamate 1.820.202,00 kn i pozitivne tečajne razlike 861.613,00 kn) u iznosu 2.681.815,00 kn. Vrijednosno najznačajnije kamate u iznosu 1.363.293,00 kn su ostvarene od kamate obračunane Gradu za obročnu otplatu kupljenih nekretnina u 2009., a tečajne razlike u iznosu 861.613,00 kn su nastale kao rezultat evidentiranja danih i primljenih zajmova ugovorenih s valutnom klauzulom, te njihove otplate i naplate. Prihodi od donacija se odnose na sredstva doznačena iz proračuna Grada za sufinanciranje dijela rashoda za zaposlene, materijalne i financijske rashode, te za nabavu uredske opreme i namještaja, a doznačena su na temelju ugovora o korištenju proračunskih sredstava zaključenog s Gradom u ožujku 2010.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, ukupni rashodi su planirani u iznosu 43.267.034,00 kn, a izvršeni su u iznosu 44.174.763,00 kn, što je za 907.729,00 kn ili 2,1% više od planiranih.

U tablici broj 2 se daju podaci o planiranim i izvršenim rashodima za 2010.

Tablica broj 2

## Planirani i izvršeni rashodi za 2010.

u kn

Redni broj	Rashodi	Planirano	Izvršeno	Izvršenje u %	Udjel izvršenja u %
1	2	3	4	5	6
1.	Rashodi za zaposlene	428.460,00	431.294,00	100,7	1,0
2.	Materijalni rashodi	41.003.074,00	40.974.154,00	99,9	92,7
2.1.	Naknade troškova radnicima i druge naknade	51.500,00	28.981,00	56,3	0,1
2.2.	Rashodi za usluge	276.729,00	277.379,00	100,2	0,6
2.3.	Rashodi za materijal i energiju	40.668.245,00	40.662.696,00	99,9	92,0
2.4.	Drugi materijalni rashodi	6.600,00	5.098,00	77,2	-
3.	Rashodi amortizacije	22.000,00	113.246,00	514,7	0,3
4.	Financijski rashodi	1.813.500,00	2.656.069,00	146,5	6,0
	Ukupno	43.267.034,00	44.174.763,00	102,1	100,0
	Manjak prihoda		186.211,00		

Manjak prihoda za 2010. iznosi 186.211,00 kn. Na koncu 2009., iskazan je preneseni višak prihoda u iznosu 687.028,00 kn. U 2010. zbog prelaska s proračunskog na računovodstvo neprofitnih organizacija Agencija je za iznos prenesenog viška prihoda smanjila vlastite izvore, te je koncem godine iskazan samo ostvareni manjak prihoda iz 2010.

Značajnija odstupanja od plana se odnose na rashode amortizacije koji su izvršeni za 91.246,00 kn više od plana, te financijske rashode koji su izvršeni za 842.569,00 kn ili 46,5% više od plana.

Vrijednosno najznačajniji rashodi su izvršeni za materijalne rashode u iznosu 40.974.154,00 kn ili 92,7% i financijske rashode u iznosu 2.656.069,00 kn ili 6,0% ukupno izvršenih rashoda. Vrijednosno najznačajniji materijalni rashodi iznose 40.643.255,00 kn i odnose se na rashode izvršene za izgradnju prodanih stanova i garaža na temelju drugog projekta od početka njihove izgradnje do završetka 2010. Ukupni rashodi za izgradnju svih stanova i garaža u spomenutom razdoblju (prodanih i neprodanih) izvršeni su u iznosu 42.358.956,00 kn. U 2010. evidentirani su samo rashodi za troškove izgradnje prodanih stanova i garaža u iznosu 40.643.255,00 kn, jer je Agencija obveznik primjene računovodstva neprofitnih organizacija. Vrijednosno najznačajniji financijski rashodi se odnose na kamate za primljeni zajam od poslovne banke u iznosu 1.735.282,00 kn.

## b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2010., ukupna vrijednost imovine te obveza i vlastitih izvora iskazana je u iznosu 97.425.801,00 kn.

U tablici broj 3 se daju podaci o vrijednosti imovine, obveza i vlastitih izvora početkom i koncem 2010.

Tablica broj 3

## Vrijednost imovine, obveza i vlastitih izvora

u kn

Redni broj	Opis	1. siječnja 2010.	31. prosinca 2010.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Nefinancijska imovina	32.682.462,00	2.126.885,00	6,5
2.	Financijska imovina	88.122.989,00	95.298.916,00	108,1
2.1.	Novčana sredstva i depoziti	14.490.895,00	5.910.124,00	40,8
2.2.	Potraživanja	4.138.392,00	1.882.400,00	45,5
2.3.	Dani zajmovi	69.451.427,00	87.504.820,00	126,0
2.4.	Rashodi budućih razdoblja	42.275,00	1.572,00	3,7
	Ukupno imovina	120.805.451,00	97.425.801,00	80,6
3.	Obveze	120.118.423,00	96.824.828,00	80,6
3.1.	Obveze za rashode	26.311.309,00	46.865,00	0,2
3.2.	Obveze za kredite i zajmove	93.807.114,00	96.777.963,00	103,2
4.	Vlastiti izvori	687.028,00	600.973,00	87,5
	Ukupno obveze i vlastiti izvori	120.805.451,00	97.425.801,00	80,6

Nefinancijska imovina u iznosu 2.126.885,00 kn se odnosi na vrijednost izgrađenih garaža na temelju drugog projekta koje nisu prodane u iznosu 1.715.701,00 kn i projektne dokumentacije vezane uz pripremu trećeg projekta društveno poticane stanogradnje u iznosu 257.330,00 kn, uredske opreme u iznosu 68.915,00 kn, opreme za održavanje i zaštitu u iznosu 26.137,00 kn, komunikacijske opreme u iznosu 20.770,00 kn, te uređaja, strojeva i opreme za ostale namjene u iznosu 1.792,00 kn i ulaganja u računalne programe u iznosu 36.240,00 kn. Vrijednost nefinancijske imovine je u odnosu na prethodnu godinu manja za 30.555.577,00 kn ili 93,5%, a na smanjenje je najviše utjecala prodaja spomenutih stanova i garaža.

Financijska imovina se odnosi na novčana sredstva u iznosu 5.910.124,00 kn, potraživanja u iznosu 1.882.400,00 kn, dane zajmove u iznosu 87.504.820,00 kn, te naknade troškova prijevoza djelatnika u iznosu 1.572,00 kn. Potraživanja se odnose na potraživanja od Grada za sufinanciranje prvog projekta u iznosu 1.362.086,00 kn, za obračunane kamate po dugoročnom zajmu danom Gradu u iznosu 353.016,00 kn, za porez na dodanu vrijednost u iznosu 69.378,00 kn, te na druga potraživanja (od Grada za materijalne troškove poslovanja i plaće za prosinac 2010. u iznosu 92.696,00 kn i preplaćene kamate po dugoročnom zajmu u iznosu 5.224,00 kn) u iznosu 97.920,00 kn. Potraživanja za spomenute prihode poslovanja su do vremena obavljanja revizije naplaćena. Potraživanja za dane zajmove se odnose na potraživanja od Grada za kupnju 124 stana, 253 garažno parkirna mjesta i četiri poslovna prostora na temelju prvog projekta društveno poticane stanogradnje završenog 2008. (dalje u tekstu: prvi projekt) u iznosu 70.086.720,00 kn i na potraživanja od 75 kupaca stanova i 12 kupaca garaža izgrađenih na temelju drugog projekta u iznosu 17.418.100,00 kn. S Gradom je 2009. zaključen kupoprodajni ugovor i dodatak ugovoru za kupnju spomenutih nekretnina na obročnu otplatu, s rokom otplate do 2028. Prvi projekt "Rujevica I faza" je započeo 2006. i završen je 2008., a na temelju spomenutog projekta izgrađena su 124 stana, 253 garažno parkirna mjesta i četiri poslovna prostora. Koncem 2010. od potraživanja za dane zajmove dospjela su potraživanja od Grada u iznosu 8.388.213,00 kn koja do vremena obavljanja revizije nisu naplaćena. Agencija je poduzimala mjere za naplatu potraživanja na način da je u srpnju 2010. i siječnju 2011. od Grada zatražila pisanim putem podmirenje dugovanja.

S kupcima stanova i garaža izgrađenih na temelju drugog projekta zaključeni su 2010. ugovori o obročnoj otplati (od 62 do 265 obroka) sredstava uloženi u izgradnju iz državnog proračuna posredstvom državne Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN) i iz sredstava Grada. Uz ugovore o obročnoj otplati s kupcima su zaključeni i sporazumi radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

Obveze se odnose na obveze za rashode poslovanja u iznosu 46.865,00 kn i obveze za primljene zajmove u iznosu 96.777.963,00 kn. Obveze za rashode poslovanja su podmirene do vremena obavljanja revizije.

Obveze za primljene zajmove se odnose na obveze na temelju primljenog dugoročnog kredita od poslovne banke za izgradnju prvog projekta u iznosu 63.034.422,00 kn, obveze za povrat uloženi državnih poticajnih sredstava posredstvom APN-u u iznosu 24.243.239,00 kn, te obveze za povrat ulaganja Grada u iznosu 9.500.302,00 kn. Ugovor o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom za financiranje izgradnje prvog projekta je zaključen 2006., a dodaci spomenutom ugovoru 2008. i 2010. Dodacima ugovoru je odgođena otplata zajma do početka 2011., a ugovoreni rok otplate je deset godina. Za realizaciju projekata društveno poticajne stanogradnje u skladu s odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji financijskim sredstvima Republike Hrvatske se osigurava pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini od 25,0% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine koju jedanput godišnje utvrđuje ministar nadležan za graditeljstvo. Jedinica lokalne samouprave osigurava odgovarajuće građevinsko zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na komunalnu infrastrukturu, odnosno podmiruje troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke. Vrijednost tih sredstava jedinice lokalne samouprave sadržana u prodajnoj cijeni m<sup>2</sup> stana ne može biti više od 40,0% etalonske cijene građenja. Spomenuta državna sredstva doznačena su Agenciji na temelju donesenih godišnjih operativno financijskih planova provedbenog programa društveno poticane stanogradnje. S Gradom je zaključen u siječnju 2009. ugovor o međusobnim pravima i obvezama za izgradnju drugog projekta i dodatak ugovoru u prosincu 2010., kojima su utvrđena ukupna ulaganja Grada. Državno i gradsko ulaganje se vraća APN-u i Gradu u skladu sa zaključenim ugovorima o obročnoj otplati za prodane stanove i garaže na temelju drugog projekta (navedenim kod danih zajmova) i u skladu s kupoprodajnim ugovorom i dodatkom ugovoru s Gradom za izgradnju stanova, garažno parkirnih mjesta i poslovnih prostora na temelju prvog projekta (navedeno kod danih zajmova), prema izvršenim uplatama kupaca, u pravilu tromjesečno.

## **Projekti**

Agencija je od svog osnivanja ostvarila dva projekta društveno poticane stanogradnje (Rujevica I faza i Rujevica II faza) i u postupku je ostvarenje trećeg projekta ("Donja Drenova").

Prvi projekt je započeo 2006. i završen je 2008. U navedenom razdoblju na temelju godišnjih operativno financijskih planova provedbenog programa društveno poticane stanogradnje izgrađena su 124 stana, 253 garažna mjesta i četiri poslovna prostora. Njihova izgradnja financirana je kreditnim sredstvima poslovne banke kod koje se Agencija zadužila u iznosu 55.864.831,00 kn, sredstvima državnog proračuna doznačenim posredstvom APN-a u iznosu 13.586.595,00 kn, te sredstvima Grada u iznosu 12.687.689,00 kn. Ukupni rashodi za izgradnju svih stanova, garažnih mjesta i poslovnih prostora iznosili su 82.139.115,00 kn.



Prodajna cijena korisne površine prodanih stanova i poslovnih prostora bila je jednaka troškovima građenja i iznosila je 798,00 EUR po m<sup>2</sup> u kunskoj protuvrijednosti, a garažnih mjesta 479,00 EUR po m<sup>2</sup> u kunskoj protuvrijednosti. Navedeno je u skladu sa zakonskim odredbama prema kojima prosječna prodajna cijena stana po m<sup>2</sup> korisne, odnosno prodajne površine na jednom stambenom objektu ne može biti viša od etalonske cijene građenja (cijena samo građevinskih radova) uvećane za 40,0%. Etalonska cijena građenja je iznosila 792,41 EUR u kunskoj vrijednosti po m<sup>2</sup> korisne površine stana. Agencija je s Gradom u veljači 2009. zaključila kupoprodajni ugovor i u prosincu 2009. dodatak ugovoru kojima je ugovorena kupnja spomenutih nekretnina. Ugovoreno je plaćanje cijene građenja u dva dijela, te kupoprodajna cijena u iznosu 82.139.115,00 kn. Ugovorom su utvrđeni i spomenuti izvori financiranja, te dug Grada prema Agenciji za kupljene stanove u iznosu 69.451.427,00 kn (za kreditna sredstva poslovne banke u iznosu 55.864.831,00 kn i državna poticajna sredstva u iznosu 13.586.596,00 kn). U skladu s navedenim, ugovorena je najprije otplata prvog dijela zajma u iznosu 55.864.831,00 kn uvećana za pripadajuću kamatu EURIBOR+1,95 postotnih poena na deset godina. Nadalje, ugovoreno je plaćanje prve rate kupoprodajne cijene u iznosu 4.164.618,00 kn, najkasnije do 28. veljače 2010., a plaćanje preostalog duga tromjesečno. Plaćanje ostatka kupoprodajne cijene koji se odnosi na ulaganja iz državnog proračuna posredstvom APN-a ugovoreno je u razdoblju od 2018. do 2028. tromjesečno. U 2010. po navedenom kreditu obračunate su pozitivne tečajne razlike u iznosu 635.293,00 kn te potraživanja prema Gradu evidentirana na danim zajmovima koncem 2010. godine iznose 70.086.720,00 kn. U 2010. po navedenom zajmu obračunate su ugovorene kamate u iznosu 1.363.293,00 kn koje do vremena obavljanja revizije nisu plaćene Agenciji. Grad nije podmirivao obveze u skladu sa zaključenim ugovorom te dospjela potraživanja evidentirana na danim zajmovima koncem 2010. iznose 8.388.213,00 kn. Agencija je tražila pisanim putem podmirenje dugovanja od Grada u srpnju 2010. i siječnju 2011. Obveza Agencije za povrat uloženi državnih sredstava APN–u koncem 2010. je iskazana kao obveza za primljene zajmove u iznosu 13.586.595,00 kn. Kupljene stanove izgrađene prema programu poticane stanogradnje Grad je iznajmio građanima s liste prioriteta za dodjelu u najam stanova u vlasništvu Grada.

Drugi projekt je započeo 2008., a završen 2010. U navedenom razdoblju, na temelju godišnjih operativno financijskih planova provedbenog programa društveno poticane stanogradnje, izgrađeno je 80 stanova i 36 garaža. Njihova izgradnja je financirana u skladu s odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, sredstvima kupaca stanova i garaža u iznosu 22.876.687,00 kn na temelju zaključenih predugovora, sredstvima državnog proračuna doznačenim posredstvom APN-a u iznosu 9.338.103,00 kn i sredstvima Grada u iznosu 10.144.166,00 kn. Državna sredstva doznačavana su Agenciji na temelju godišnjih operativno financijskih planova društveno poticane stanogradnje i evidentirana su u poslovnim knjigama kao obveze za primljene zajmove. S Gradom je zaključen u siječnju 2009. ugovor o međusobnim pravima i obvezama za izgradnju drugog projekta i dodatak ugovoru u prosincu 2010., kojima su utvrđena ukupna ulaganja Grada vezana uz zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na komunalnu infrastrukturu, te povećanje troškova gradnje u iznosu 10.144.166,00 kn. Navedena ulaganja Grada su evidentirana u poslovnim knjigama kao obveze za primljene zajmove. Ukupni rashodi za izgradnju svih stanova i garaža prema drugom projektu su izvršeni u iznosu 42.358.956,00 kn. Odnose se na rashode za troškove projektiranja i građenja u iznosu 34.126.736,00 kn, troškove zemljišta, vodnog i komunalnog doprinosa u iznosu 7.232.837,00 kn, te troškove priključaka u iznosu 999.383,00 kn. U 2010. s 80 kupaca stanova i 16 kupaca garaža, zaključeni su kupoprodajni ugovori u iznosu 40.643.255,00 kn.

Od navedenih ugovora, za 75 stanova i 12 garaža su zaključeni i ugovori o obročnoj otplati uloženi državnih sredstava posredstvom APN-a i sredstava Grada (od 62 do 265 obroka) sa zasnivanjem založnog prava na nekretninama. Cijena prodanih stanova i garaža je iznosila 1.070,00 EUR po m<sup>2</sup> u kunsjoj protuvrijednosti, što je u skladu sa zakonskim odredbama. Nisu prodane garaže u vrijednosti 1.715.701,00 kn. U skladu sa zakonskim odredbama, Agencija je u studenom 2011. ponudila neprodane garaže na prodaju putem javnog natječaja, ali nije bilo kupaca. Sa 67 kupaca stanova i 10 kupaca garaža ugovorene su obročne otplate, a osam kupaca stanova i dva kupca garaža su odmah započela s otplatom. U skladu sa zakonskim odredbama, za vrijeme ugovorenog počeka kamata se obračunava u visini 2,0% (komforno) i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi 5,0% godišnje (dekurzivno). Ugovoren je početak otplate ovisno o tome kako su kupci ugovorili otplatu kreditnih sredstava s poslovnom bankom, odnosno kod kupnje stana uz obročnu otplatu ukupan rok otplate, uključivo mogući početak plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 31 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji. U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 20 godina kupac otplaćuje kreditna sredstva poslovnoj banci na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje uložena državna sredstva posredstvom APN-a i sredstva Grada. Drugi kupci, njih pet kupaca stanova i četiri kupca garaža su otplatila uložena javna sredstva u kupljenim nekretninama u gotovini. Koncem godine potraživanja po spomenutim ugovorima o obročnoj otplati uloženi javnih sredstava iskazana su kao potraživanja za dane zajmove u iznosu 17.418.100,00 kn. Navedena sredstva se vraćaju APN-u i Gradu u skladu sa zaključenim ugovorima o obročnoj otplati za prodane stanove i garaže, a prema izvršenim uplatama kupaca, u pravilu tromjesečno. Obveze Agencije za povrat uloženi javnih sredstava koncem godine iskazane su kao obveze za primljene zajmove u iznosu 18.198.426,00 kn.

Trećim projektom društveno poticane stanogradnje planirana je izgradnja 80 stanova. Za ostvarenje spomenutog projekta proveden je u rujnu 2008. otvoreni arhitektonski natječaj za izradu idejno urbanističkog arhitektonskog rješenja više stambenih građevina po programu društveno poticane stanogradnje te je odabrano prvo nagrađeno rješenje. U 2009. i 2010. Agencija je radila na imovinsko pravnoj pripremi zemljišta za realizaciju spomenutog projekta i izvršeno je ukupno ulaganje u iznosu 257.330,00 kn za izradu idejno arhitektonskog rješenja i projektne dokumentacije potrebne za izradu idejnih projekata i dobivanje lokacijskih dozvola. Posredstvom APN-a 2009. su za spomenuti projekt doznačena sredstva iz državnog proračuna u iznosu 1.958.520,00 kn. Spomenuta sredstva iskazana su koncem 2010. kao obveze za primljene zajmove.

## II. REVIZIJA ZA 2010.

### **Ciljevi i područja revizije**

Ciljevi revizije su bili:

- utvrditi istinitost i vjerodostojnost financijskih izvještaja,
- analizirati ostvarenje prihoda i primitaka te izvršenje rashoda i izdataka u skladu s planom,
- provjeriti usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima,
- provjeriti i ocijeniti učinkovitost korištenja sredstava, te
- provjeriti druge aktivnosti vezane uz poslovanje Agencije.

Područja revizije su određena prema kriteriju značajnosti i na temelju procjene rizika pojave nepravilnosti.

### **Metode i postupci revizije**

Za potrebe prikupljanja revizijskih dokaza proučena je i analizirana pravna regulativa te dokumentacija i informacije o poslovanju Agencije. Ocijenjeno je funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola radi određivanja revizijskog pristupa. Uspoređeni su podaci iskazani u financijskim izvještajima s podacima iz ranijeg razdoblja i s podacima iz financijskog plana, s ciljem utvrđivanja područja rizika. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima. Ispitana je dosljednost primjene zakonskih propisa, pravila, procedura i drugih internih akata. Za izračun i analizu značajnih pokazatelja, omjera i trendova primijenjeni su odgovarajući analitički postupci. Obavljena je detaljna provjera vrijednosno značajnijih stavki na pojedinim računima, dok su brojnije, vrijednosno manje značajne stavke testirane metodom uzorka. Obavljeni su razgovori s ravnateljem Agencije i pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

## Nalaz za 2010.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: sustav unutarnjih financijskih kontrola, djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo, financijski izvještaji, planiranje i računovodstveno poslovanje, prihodi, rashodi, imovina, obveze te postupci javne nabave.

Obavljenom revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti koje se odnose na planiranje.

### 1. Planiranje

1.1. Financijskim planom su planirani prihodi i rashodi u iznosu 43.490.805,00 kn. Prihodi su ostvareni u iznosu 43.988.552,00 kn, što je u odnosu na plan više za 497.747,00 kn, a rashodi su izvršeni u iznosu 44.174.763,00 kn, što je u odnosu na plan više za 907.729,00 kn. Značajnija odstupanja od plana se odnose na prihode od financijske imovine, koji su ostvareni za 492.815,00 kn, odnosno 22,5% više od plana, na rashode amortizacije koji su izvršeni za 91.246,00 kn, odnosno 414,7% više od plana i financijske rashode koji su izvršeni za 842.569,00 kn, odnosno 46,5% više od plana. Do izvršenja pojedinih prihoda i rashoda iznad planiranih iznosa je došlo zbog njihovog nerealnog planiranja, odnosno nepravodobnih izmjena financijskog plana kada je bilo vidljivo da će doći do značajnijeg odstupanja između planiranih i ostvarenih prihoda i rashoda.

Državni ured za reviziju nalaže donošenje izmjena financijskog plana kod značajnijeg odstupanja između planiranih i ostvarenih prihoda i rashoda, odnosno izvršenje rashoda u skladu s financijskim planom.

1.2. *Agencija je prihvatila nalog Državnog ureda za reviziju i navodi da je do značajnijeg odstupanja ostvarenih prihoda i rashoda u odnosu na planirane vrijednosti došlo zbog nepredviđenog rasta tečaja EUR-a koji se odrazio na priznavanje prihoda odnosno rashoda od financijske imovine i to od tečajnih razlika nastalih bilanciranjem stanja potraživanja i obveza po zajmovima i kreditima na dan 31. prosinca 2011. Nadalje, navodi da će se u budućim razdobljima izmjenama financijskog plana osigurati izvršenje rashoda od financijske imovine nastalih zbog tečajnih razlika u skladu s financijskim planom.*

### III. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Agencije za 2010. Revizijom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje. Izraženo je bezuvjetno mišljenje.
2. Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora. Planirana je i obavljena s ciljem da pruži razumno uvjerenje jesu li financijski izvještaji sastavljeni prema računovodstvenim propisima i standardima, a poslovanje usklađeno sa zakonima i drugim propisima.
3. Prema mišljenju Državnog ureda za reviziju, u skladu s prihvaćenim okvirom financijskog izvještavanja, financijski izvještaji u svim značajnim odrednicama objektivno iskazuju rezultate poslovanja, te stanje imovine i obveza.

Revizijom nisu utvrđene nepravilnosti i propusti vezani uz usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima, koji bi utjecali na izražavanje drukčijeg mišljenja.

4. Agencija je osnovana za praćenje interesa i potreba građana za kupnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje, planiranje potreba, planiranje lokacija, naručivanje projektne dokumentacije, ugovaranje gradnje, obavljanje nadzora nad gradnjom, zaključivanje ugovora o kupoprodaji stanova, te realiziranje drugih programa iz djelatnosti društveno poticane stanogradnje. Sredstva za rad osiguravaju se iz proračuna osnivača, državnog proračuna i iz drugih izvora u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji. U Agenciji su zaposlena dva djelatnika. Zakonski predstavnik je Vladimir Benac. Ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 43.988.552,00 kn, rashodi u iznosu 44.174.763,00 kn, te iskazan manjak prihoda u iznosu 186.211,00 kn. Vrijednosno najznačajniji prihodi u iznosu 40.643.255,00 kn su ostvareni od prodaje 80 stanova i 16 garaža nakon završene izgradnje na temelju drugog projekta. Vrijednosno najznačajniji rashodi su izvršeni za materijal i energiju u iznosu 40.662.696,00 kn, od čega se vrijednosno najznačajniji u iznosu 40.643.255,00 kn odnose na rashode za izgradnju spomenutih prodanih stanova i garaža u razdoblju od 2008. do 2010. Prihodi od prodanih stanova i garaža su ostvareni u visini izvršenih rashoda za njihovu izgradnju. Ukupna vrijednost imovine, te obveza i vlastitih izvora je iskazana koncem godine u iznosu 97.425.801,00 kn. Potraživanja koncem 2010. su iznosila 1.882.400,00 kn, a odnose se na potraživanja za prihode poslovanja. Do vremena obavljanja revizije navedena potraživanja su naplaćena. Potraživanja za dane zajmove koncem godine su iznosila 87.504.820,00 kn, a odnose se na dane zajmove u 2010. kupcima stanova i garaža izgrađenih na temelju prvog projekta, plasirane u visini ulaganja javnih sredstava (državna i gradska poticajna sredstva) u iznosu 17.418.100,00 kn i dugoročni zajam dan Gradu u 2009. za kupnju stanova, garažno parkirnih mjesta i poslovnih prostora izgrađenih na temelju prvog projekta u iznosu 70.086.720,00 kn, plasirane u visini ulaganja državnih sredstava i sredstava poslovne banke. Potraživanja za dani zajam Gradu u iznosu 8.388.213,00 kn su dospjela i do vremena obavljanja revizije nisu naplaćena. Dospjele obveze su koncem godine iznosile 46.865,00 kn i podmirene su do vremena obavljanja revizije, a odnose se na obveze za rashode poslovanja.

Obveze za primljene zajmove su iznosile koncem godine 96.777.963,00 kn, a odnose se na obveze po primljenom dugoročnom kreditu iz 2006. od poslovne banke za izgradnju prvog projekta u iznosu 63.034.422,00 kn, te obveze za povrat državnih poticajnih sredstava APN-u za uložena sredstva u izgradnju dva završena projekta i jedan projekt u pripremi u iznosu 24.243.239,00 kn, te obveze za povrat ulaganja Grada za drugi projekt u iznosu 9.500.302,00 kn. Postupci javne nabave provedeni su u skladu sa zakonskim propisima. Tijekom 2010. Agencija je provela tri postupka javne nabave od kojih dva pregovaračka postupka bez prethodne objave i jedan otvoreni postupak javne nabave. Postupci su objavljeni u Elektroničkom oglasniku javne nabave. Na temelju provedenih postupaka, u 2010. su zaključena tri ugovora u iznosu 5.313.942,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, koji su ostvareni u iznosu 3.804.442,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Tijekom 2010. nabavljeno je roba, radova i usluga (u vrijednosti do 70.000,00 kn) ukupno 599.682,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Izvješće o javnoj nabavi nije bilo sastavljeno u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi. Agencija posluje prema pravilima poslovanja neprofitnih pravnih osoba i to u svoje ime, a za račun Grada i Republike Hrvatske. Kao investitor u skladu s predvidivim javnim sredstvima i stambenim potrebama planira izgradnju stanova u određenom obimu, uz prethodnu suglasnost Grada. U izgradnji stanova Agencija je koristila javna sredstva, sredstva koja je pribavila na tržištu kapitala od poslovne banke, te sredstva od građana (kupaca stanova) u skladu sa Zakonom o poticanoj stanogradnji. Agencija je u skladu sa zakonskim odredbama u 2010. izradila program poticane stanogradnje i izmjene programa za 2010. kojim je planiran završetak drugog projekta, te priprema dva nova projekta. Agencija je od svog osnivanja ostvarila dva projekta od kojih je prvi završen 2008., a drugi 2010. Na temelju prvog projekta izgrađena su 124 stana, 253 garažno parkirna mjesta i četiri poslovna prostora koje je u 2009. kupio Grad i dodijelio građanima u najam. Za drugi projekt koji je započet 2008., konačni obračun napravljen je 2010. Izvori financiranja gradnje bili su osigurani u skladu sa zakonskim odredbama. Izgrađeno je 80 stanova i 36 garaža za koje su izdane uporabne dozvole. Kupcima je prodano svih 80 stanova i 16 garaža. Cijena stanova i garaža je iznosila 1.070,00 EUR-a po m<sup>2</sup> u kunsjoj protuvrijednosti, što je u skladu sa zakonskim odredbama. Vlasnik stana kupljenog prema Zakonu o poticanoj stanogradnji, stan ne može otuđiti u razdoblju od 10 godina od zaključenja kupoprodajnog ugovora. Sredstva od prodaje stanova vraćaju se Republici Hrvatskoj i Gradu. Agencija vodi cjelovitu evidenciju prodanih stanova i drugih nekretnina, prati obročnu otplatu i povrat javnih sredstava, vodi evidenciju o naplati, uplaćenim sredstvima, te prispjelim financijskim obvezama u vezi s poticanjem stanogradnje u skladu sa zakonskim odredbama. Ciljevi zbog kojih je osnovana Agencija su ostvareni, jer su svi izgrađeni stanovi po programu poticane stanogradnje prodani čime su riješena stambena pitanja dijela građana s gradske liste prioriteta.