



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/20-01/9
URBROJ: 613-02-21-21-8

Zagreb, 12. siječnja 2021.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI
AGENCIJE ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA
ZA 2019.

SADRŽAJ

stranica

I.	MIŠLJENJE	1
II.	PODACI O AGENCIJI	6
	Djelokrug i unutarnje ustrojstvo	6
	Planiranje i izvršenje plana	7
	Financijski izvještaji	8
	Javna nabava	18
III.	REVIZIJA ZA 2019.	19
	Ciljevi i područja revizije	19
	Kriteriji za izražavanje mišljenja	19
	Metode i postupci revizije	20
	Nalaz za 2019.	21
	Provedba naloga i preporuka	37

I. MIŠLJENJE

Na temelju odredaba članka 19. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 25/19), obavljena je financijska revizija Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: Agencija) za 2019.

Predmet revizije bili su godišnji financijski izvještaji, i to: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima, Bilanca, Izvještaj o promjenama u vrijednosti i obujmu imovine i obveza, Izvještaj o rashodima prema funkcijskoj klasifikaciji, Izvještaj o obvezama te Bilješke uz financijske izvještaje.

Osim godišnjih financijskih izvještaja, predmet revizije bila je i usklađenost poslovanja Agencije sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima koji imaju značajan utjecaj na poslovanje. Revizijom usklađenosti poslovanja obuhvaćena su sljedeća područja: djelokrug i unutarnje ustrojstvo, planiranje i izvršenje plana, prihodi i primici, rashodi i izdaci, imovina, obveze i vlastiti izvori te javna nabava.

Revizija je planirana i obavljena u cilju izražavanja mišljenja jesu li financijski izvještaji u svim značajnim odrednicama sastavljeni u skladu s primjenjivim okvirom financijskog izvještavanja, a poslovanje usklađeno sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima.

O financijskim izvještajima i usklađenosti poslovanja izražena su uvjetna mišljenja.

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.

A) UVJETNO MIŠLJENJE O FINACIJSKIM IZVJEŠTAJIMA

Prema mišljenju Državnog ureda za reviziju, financijski izvještaji Agencije za 2019. sastavljeni su u svim značajnim odrednicama u skladu s odredbama Zakona o proračunu, osim u dijelu opisanom u odjeljku Osnova za izražavanje uvjetnog mišljenja o financijskim izvještajima.

Osnova za izražavanje uvjetnog mišljenja o financijskim izvještajima

Mišljenje o financijskim izvještajima izraženo je u skladu s ISSAI 200 Temeljnim načelima financijske revizije 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.

- Podaci o vrijednosti građevinskih objekata evidentirani u glavnoj knjizi sa stanjem na 31. prosinca 2019. nisu usuglašeni s podacima iz analitičke evidencije. Prema podacima iz glavne knjige sadašnja vrijednost građevinskih objekata iznosi 391.308.346,00 kn, a prema podacima iz analitičke evidencije iznosi 378.572.499,00 kn, što je 12.735.847,00 kn manje.

U poslovnim knjigama nije evidentiran poslovni prostor površine od 446,44 m² u poslovnom tornju Zagrepčanka, koji je Odlukom Vlade Republike Hrvatske, Komisije za stambeni i poslovni prostor, iz ožujka 1998., Agenciji dan na korištenje. Također, nije evidentirano osam garažnih mjesta površine od 93,20 m² koja su navedenom Odlukom dane Agenciji na korištenje. Prema podacima iz evidencije nekretnina Ministarstva državne imovine (sadašnje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine), Agenciji su dana na korištenje tri poslovna prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, ukupne površine od 566,05 m², što je 119,61 m² više od navedenoga u Odluci Vlade Republike Hrvatske, Komisije za stambeni i poslovni prostor, iz ožujka 1998. Ministarstvo državne imovine u evidenciji nekretnina nema podatke o garažnim mjestima danima na korištenje Agenciji.

U okviru ukupnih potraživanja evidentiranih u poslovnim knjigama koncem 2019. u iznosu od 1.888.457.789,00 kn evidentirana su i potraživanja u ukupnom iznosu od 7.312.334,00 kn, koja koncem 2019. nisu trebala biti u poslovnim knjigama Agencije. Od navedenih, za potraživanje u iznosu od 4.886.524,00 kn nad dužnikom je u 2016. zaključen stečajni postupak, potraživanje za dani predujam u iznosu od 1.972.313,00 kn opravdano je situacijama za izvedene radove u 2016., 2017. i 2018., za potraživanje od jedne općine u iznosu od 281.354,00 kn nije u poslovnim knjigama evidentirana naplata provedena međusobnim prijebom potraživanja i obveza, za potraživanja u iznosu od 120.089,00 kn u prijašnjim godinama okončani su projekti, za potraživanje za stambeno zbrinjavanje invalida u iznosu od 44.400,00 kn nije moguće utvrditi na koga se potraživanje odnosi, a potraživanje u iznosu od 7.654,00 kn od bivšeg zaposlenika Agencije nije naplativo jer je od pravomoćne sudske odluke prošlo više od deset godina.

Dospjela potraživanja koncem 2019. iznose 10.277.631,00 kn. Ispravak vrijednosti potraživanja dospjelih na naplatu u roku dužem od jedne godine i od dužnika nad kojima je pokrenut stečaj i/ili likvidacijski postupak nije proveden, što nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. S obzirom na to da nije proveden ispravak vrijednosti dospjelih potraživanja i da je evidentiran dio potraživanja za koja ne postoji mogućnost naplate, u Bilanci sa stanjem na dan 31. prosinca 2019. više su iskazana potraživanja i vlastiti izvori.

U Bilanci sa stanjem na dan 31. prosinca 2019., u dijelu pod naslovom Obvezni analitički podaci, nisu iskazani podaci o dospjelim potraživanjima u iznosu od 10.277.631,00 kn.

Ukupne obveze na koncu 2019. iskazane su u iznosu od 36.774.261,00 kn. U poslovnim knjigama nisu evidentirane i iskazane u financijskim izvještajima za 2019. preuzete obveze za sufinanciranje stambenih kredita u iznosu od 534.413.893,00 kn, koje dospijevaju na podmirenje u narednim godinama. Prema podacima iz pomoćnih evidencija, za subvencioniranje stambenih kredita zaključeni su u 2017., 2018. i 2019. ugovori između Agencije i korisnika kredita, kojima se Agencija obvezala na ime subvencioniranja stambenih kredita od 2017. do 2025. isplatiti subvencije u iznosu od 651.819.964,00 kn. Od 2017. do 2019. isplaćene su subvencije u iznosu od 117.406.071,00 kn te koncem 2019. preostala obveza iznosi 534.413.893,00 kn, koju je trebalo evidentirati u poslovnim knjigama.

Građevinski objekti, potraživanja i obveze sa stanjem na 31. prosinca 2019. popisani su prema skupinama računa iz Računskog plana, u ukupnim iznosima evidentiranim u glavnoj knjizi, umjesto po pojedinom građevinskom objektu, vjerovniku i dužniku, što nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te obvezujućom Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je donio ministar financija. (točka 3. Nalaza)

B) UVJETNO MIŠLJENJE O USKLAĐENOSTI POSLOVANJA

Prema mišljenju Državnog ureda za reviziju, poslovanje Agencije za 2019. u svim značajnim odrednicama obavljano je u skladu sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima, navedenim u poglavlju III. REVIZIJA ZA 2019. 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.

- Financijskim planom Agencije za 2019. planirani su prihodi i primici te rashodi i izdaci u iznosu od 373.277.043,00 kn. Izmjenama i dopunama državnog proračuna za 2019., koje su donesene u studenome 2019., Financijski plan Agencije smanjen je za 115.715.701,00 kn ili 31,0 % i iznosi 257.561.342,00 kn. Preraspodjelom na temelju odluke ministra financija, koja je donesena u prosincu 2019., povećana su sredstva planirana za provedbu programa Prometovanje nekretninama za 4.427.480,00 kn. Nakon navedenog povećanja Financijski plan Agencije iznosio je 261.988.822,00 kn. Prema podacima državne riznice, za financiranje poslovanja Agencije u 2019. izvršeni su rashodi u iznosu od 165.506.410,00 kn, što je 96.482.412,00 kn ili 36,8 % manje od planiranih. U okviru navedenih, za provedbu programa Poticanje stambene gradnje izvršeni su rashodi u iznosu od 109.791.739,00 kn, što je 88.543.261,00 kn ili 44,6 % manje od planiranog iznosa. Financijskim planom Agencije za 2019. za provedbu programa Poticanje stambene gradnje planirana su financijska sredstva u iznosu značajno većem od potrebnoga. Navedeno nije u skladu s odredbom članka 25., stavka 3. Zakona o proračunu, kojom je propisano da visina financijskog plana po razdjelima organizacijske klasifikacije obuhvaća visinu sredstava potrebnih za provedbu postojećih programa, odnosno aktivnosti, koje proizlaze iz trenutno važećih propisa i visinu sredstava potrebnih za uvođenje i provedbu novih ili promjenu postojećih programa, odnosno aktivnosti. (točka 2. Nalaza)
- Rashodi za subvencije stambenih kredita u 2019. ostvareni su u iznosu od 73.768.084,00 kn. U 2019. sufinancirani su stambeni krediti uzeti kod financijskih institucija na temelju ugovora koje su u 2017., 2018. i 2019. zaključili Agencija i korisnici subvencije. Od 2017. do 2019. zaključeno je 9 397 ugovora o sufinanciranju, na temelju kojih su u navedenom razdoblju ostvareni rashodi za subvencije u ukupnom iznosu od 117.406.071,00 kn.

Ugovori o sufinanciranju zaključeni su na temelju odredaba Zakona o subvencioniranju stambenih kredita. Odredbom članka 22. navedenog Zakona propisano je da ugovor o subvencioniranom kreditu, uz ostalo, mora sadržavati obvezu prijave prebivališta korisnika kredita na adresi kupljenog stana ili kuće odnosno izgrađene kuće, u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće. Pojedini korisnici subvencija nisu prijavili prebivalište u zakonom propisanom roku, a pojedini korisnici kojima su u 2017., 2018. i 2019. subvencionirani stambeni krediti nisu do 30. rujna 2020. prijavili prebivalište na adresi kupljene nekretnine. Za korisnike subvencija koji nisu prijavili prebivalište na adresi kupljene nekretnine nije moguće potvrditi koristi li korisnik subvencije kupljenu nekretninu u zakonom propisanu svrhu, odnosno za rješavanje svojeg stambenog pitanja. (točka 4. Nalaza)

- Početkom 2019. raspoloživa sredstva za financiranje provedbe Programa POS iznosila su 415.031.121,00 kn, a koncem 2019. iznosila su 553.067.031,00 kn. U 2019. za financiranje Programa POS utrošena su proračunska sredstva u iznosu od 49.437.631,00 kn (34.267.063,00 kn za stambene objekte i 15.170.568,00 kn za zajmove građanima za stambeno zbrinjavanje). Prema odredbi članka 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, Republika Hrvatska za poticanje stanogradnje osigurava financijska sredstva u državnom proračunu, na glavi Agencije. Dio sredstava za navedenu namjenu osigurava se i povratima prije danih kredita i prihodima od najma. U 2019. i prijašnjim godinama za financiranje poticane stanogradnje korištena su samo proračunska sredstva. Iako je raspolagala financijskim sredstvima u iznosu od 553.067.031,00 kn, Agencija nije u 2019. i prijašnjim godinama financirala poticanje stanogradnje sredstvima ostvarenima od povrata prije danih zajmova i prihodima od najma. (točka 5. Nalaza)

Obveze Agencije

Agencija je obvezna pripremiti, sastaviti i objaviti financijske izvještaje u skladu s primjenjivim okvirom financijskog izvještavanja, uspostaviti unutarnje kontrole u cilju sastavljanja financijskih izvještaja bez pogrešnog iskazivanja zbog prijevare ili pogreške te namjenski i svrhovito koristiti sredstva i voditi poslovanje usklađeno sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima.

Obveze Državnog ureda za reviziju

U skladu s Međunarodnim standardima vrhovnih revizijskih institucija (ISSAI) cilj revizije je steći razumno uvjerenje jesu li financijski izvještaji kao cjelina sastavljeni bez značajno pogrešnog iskazivanja podataka zbog prijevare ili pogreške, provjeriti usklađenost poslovanja sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima te sastaviti izvješće o obavljenoj reviziji. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije jamstvo da će revizija obavljena u skladu s Međunarodnim standardima vrhovnih revizijskih institucija (ISSAI) uvijek otkriti značajno pogrešno iskazivanje kada ono postoji, jer se revizija obavlja na temelju uzorka.

Obavljanjem revizije, državni revizori procjenjuju rizike značajno pogrešnog iskazivanja podataka u financijskim izvještajima te 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 značajne za pripremu, sastavljanje i objavu financijskih izvještaja te unutarnje kontrole koje osiguravaju usklađenost poslovanja.

Državni ured za reviziju izražava mišljenje o financijskim izvještajima i mišljenje o usklađenosti poslovanja sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima, navedenim u poglavlju III. REVIZIJA ZA 2019. pod naslovom Kriteriji za izražavanje mišljenja.

II. PODACI O AGENCIJI

Djelokrug i unutarnje ustrojstvo

Agencija je osnovana u travnju 1997. na temelju Uredbe o Agenciji za posredovanje u prometu određenim nekretninama (Narodne novine 45/97). Uredbom o izmjenama i dopunama Uredbe o Agenciji za posredovanje u prometu određenim nekretninama (Narodne novine 65/99), koju je Vlada Republike Hrvatske donijela u srpnju 1999., naziv Uredbe promijenjen je u Uredba o Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama.

Agencija je pravna osoba s pravima i obvezama propisanim Zakonom o ustanovama (Narodne novine 76/93, 29/97 – ispravak, 47/99 – ispravak, 35/08 i 127/19). Upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu. Osnivač Agencije je Republika Hrvatska, a prava i dužnosti osnivača obavlja Vlada Republike Hrvatske. Sjedište Agencije je u Zagrebu.

Djelokrug Agencije određen je Uredbom o Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (Narodne novine 65/99, 132/02, 8/04, 27/08, 105/09 i 79/12) (dalje u tekstu: Uredba). Prema odredbi članka 3. Uredbe, Agencija ima ovlasti da u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske, sklapa ugovore o kupnji ili zamjeni nekretnina u Republici Hrvatskoj, s fizičkim ili pravnim osobama, koje su vlasnici tih nekretnina, osim onih nekretnina čiji je pravni promet uređen posebnim propisima. Agencija kupuje nekretnine na temelju prijedloga vlasnika. Stečene nekretnine ovlaštena je prodati ili darovati domaćim fizičkim ili pravnim osobama ili im dati u najam ili zakup. Ugovor o darovanju nekretnina s domaćom fizičkom ili pravnom osobom sklapa se na temelju odluke Upravnog vijeća Agencije. Također, ovlaštena je i posredovati u prometu nekretninama između vlasnika i zainteresiranih pravnih i fizičkih osoba.

Prema odredbi članka 5. Uredbe, Agencija može dati zajam domaćoj fizičkoj osobi za kupnju nekretnina kojima prometuje prvenstveno na područjima koja su posebnim zakonom utvrđena kao područja od posebne državne skrbi. Zajmovi se daju radi stjecanja prava vlasništva nad tim nekretninama, kupcima državljanima Republike Hrvatske izravno ili preko banaka ili drugih financijskih organizacija o čemu odlučuje Upravno vijeće.

Na temelju Uredbe, Odluke o davanju ovlasti Agenciji za posredovanje u prometu određenim nekretninama koju je Vlada Republike Hrvatske donijela u 2011. te Odluke o provedbi stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja stanarskog prava na stanovima izvan područja posebne državne skrbi (Narodne novine 42/13), koju je Vlada Republike Hrvatske donijela u travnju 2013., Agencija je ovlaštena kupovati nekretnine za potrebe Republike Hrvatske ili vršiti zamjenu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, za potrebe stambenog zbrinjavanja na temelju potreba koje utvrđuje Središnji ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje (SDUOSZ).

Obavlja i poslove propisane Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 – ispravak, 26/15, 57/18 i 66/19) te investitorske, odnosno operativne poslove u vezi s izgradnjom stanova iz Programa stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata.

Na temelju odredaba Zakona o energetskej učinkovitosti (Narodne novine 127/14), Agencija provodi i postupak javne nabave za energetske usluge za zgrade javnog sektora u ime i za račun proračunskih i izvanproračunskih korisnika državnog proračuna Republike Hrvatske.

Agencija je provedbeno tijelo za sustavno gospodarenje energijom u javnom sektoru (SGE) te za administriranje, razvoj i korištenje Nacionalnog informacijskog sustava za gospodarenje energijom (ISGE).

Na temelju odredaba Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine 65/17, 61/18 i 66/19) provodi postupak objave javnog poziva za subvencioniranje kredita koje građani s prebivalištem na području Republike Hrvatske uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće odnosno gradnju kuće radi rješavanja stambenog pitanja.

Izvori sredstava za obavljanje djelatnosti su prihodi iz proračuna, vlastiti prihodi, prihodi za posebne namjene, od nefinancijske imovine, pomoći EU-a te ostale pomoći.

Tijela Agencije su Upravno vijeće i direktor.

Prema Pravilniku o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada, za obavljanje poslova iz djelokruga Agencije ustrojene su sljedeće ustrojstvene jedinice: Kabinet direktora, Odjel za financije i računovodstvo, Odjel za opće poslove, Odjel za kupovinu nekretnina, Odjel za najam i gospodarenje nekretninama, Odjel za ugovaranje zemljišta, izgradnju i prodaju stanova, Odjel za energetske obnovu zgrada javnog sektora te Odjel za sustavno gospodarenje energijom.

Agencija obavlja djelatnost u sjedištu u Zagrebu te u uredu u Osijeku.

Početakom i koncem 2019. Agencija je imala 73 zaposlenika.

Zakonski predstavnik Agencije je direktor. Od 20. srpnja 2017. do 22. studenoga 2019. direktor Agencije bio je Slavko Čukelj. Od 23. studenoga 2019. do 30. siječnja 2020. vršitelj dužnosti direktora bio je Krešimir Žunić, a od 31. siječnja 2020. direktor je Dragan Hristov.

Planiranje i izvršenje plana

Financijskim planom Agencije za 2019., koji je donesen u prosincu 2018., planirani su prihodi i primici te rashodi i izdaci u iznosu od 373.277.043,00 kn. Navedenim Financijskim planom planirano je financiranje provedbe tri programa: Poticanje stambene gradnje u iznosu od 311.468.043,00 kn, Prometovanje nekretninama u iznosu od 53.379.000,00 kn te Energetska učinkovitost u zgradarstvu u iznosu od 8.430.000,00 kn.

Izmjenama i dopunama državnog proračuna za 2019., donesenima u studenome 2019., Financijski plan Agencije smanjen je za 115.715.701,00 kn ili 31,0 % i iznosi 257.561.342,00 kn. Vrijednosno najznačajnije smanjena su sredstva planirana za provedbu programa Poticanje stambene gradnje (dalje u tekstu: Program POS) za 113.133.043,00 kn ili 36,3 %. Umjesto planiranih 311.468.043,00 kn, planirana sredstva za provedbu navedenog Programa iznose 198.335.000,00 kn. U okviru navedenog Programa, vrijednosno najznačajnije, u iznosu od 100.000.000,00 kn smanjena su sredstva planirana za provedbu aktivnosti Društveno poticana stanogradnja. Za provedbu navedene aktivnosti Financijskim planom iz prosinca 2018. bila su planirana sredstva u iznosu od 220.000.000,00 kn, a Financijskim planom iz prosinca 2019. planirana su u iznosu od 120.000.000,00 kn, što je manje za 100.000.000,00 kn ili 45,5 %.

Preraspodjelama na temelju odluka ministra financija iz prosinca 2019. povećana su sredstva planirana za provedbu programa Prometovanje nekretninama za 4.427.480,00 kn (za plaćanje zateznih kamata). Nakon navedenog povećanja Financijski plan Agencije iznosi 261.988.822,00 kn.

Rashodi u iznosu od 261.988.822,00 kn planirani su za provedbu Programa POS u iznosu od 198.335.000,00 kn, Prometovanje nekretninama u iznosu od 55.723.822,00 kn te Energetska učinkovitost u zgradarstvu u iznosu od 7.930.000,00 kn. Navedeni programi provode se putem aktivnosti i projekata.

Financiranje rashoda planirano je prihodima iz proračuna u iznosu od 193.422.653,00 kn, primicima od povrata danih kredita u iznosu od 50.000.000,00 kn, prihodima za posebne namjene u iznosu od 18.526.169,00 kn te pomoćima u iznosu od 40.000,00 kn.

Prema podacima državne riznice, u 2019. izvršeni su rashodi u iznosu od 165.506.410,00 kn, što je 96.482.412,00 kn ili 36,8 % manje od planiranih. Na rashode za provedbu Programa POS odnosi se 109.791.739,00 kn, Prometovanje nekretninama 50.112.283,00 kn te programa Energetska učinkovitost u zgradarstvu 5.602.388,00 kn.

U skladu s odredbom članka 39. Zakona o proračunu (Narodne novine 87/08, 136/12 i 15/15), donesene su projekcije za sljedeće dvije godine, odnosno 2020. i 2021.

Prema spomenutim projekcijama, planirani su rashodi za 2020. u iznosu od 404.451.000,00 kn te za 2021. u iznosu od 459.381.000,00 kn.

Financijski izvještaji

Agencija vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Sastavljeni su propisani financijski izvještaji: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima, Bilanca, Izvještaj o rashodima prema funkcijskoj klasifikaciji, Izvještaj o promjenama u vrijednosti i obujmu imovine i obveza, Izvještaj o obvezama te Bilješke uz financijske izvještaje.

Financijski izvještaji dostavljeni su Državnom uredu za reviziju i Financijskoj agenciji u propisanom roku te su objavljeni na mrežnim stranicama Agencije.

a) Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2019., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 323.681.897,00 kn, što je 41.017.527,00 kn ili 14,5 % više u odnosu na prethodnu godinu.

U tablici broj 1 daju se podaci o ostvarenim prihodima i primicima.

Tablica broj 1

Ostvareni prihodi i primici

u kn

Redni broj	Prihodi i primici	Ostvareno za 2018.	Ostvareno za 2019.	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
1.	Pomoći iz inozemstva i od subjekata unutar općeg proračuna	1.503.705,00	118.600,00	7,9
2.	Prihodi od imovine	43.833.780,00	38.499.642,00	87,8
3.	Prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada	7.079.469,00	12.534.986,00	177,1
4.	Prihodi od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga i prihodi od donacija	0,00	74.943,00	-
5.	Prihodi iz nadležnog proračuna i od HZZO-a na temelju ugovornih obveza	98.104.072,00	162.124.603,00	165,3
6.	Kazne, upravne mjere i ostali prihodi	10.292.703,00	198.184,00	1,9
7.	Prihodi od prodaje nefinancijske imovine	90.321.108,00	63.688.878,00	70,5
8.	Primici od financijske imovine i zaduživanja	31.529.533,00	46.442.061,00	147,3
	Ukupni prihodi i primici	282.664.370,00	323.681.897,00	114,5

Od ukupno ostvarenih prihoda i primitaka u 2019., vrijednosno značajniji su prihodi iz proračuna u iznosu od 162.124.603,00 kn, koji čine 50,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka, prihodi od prodaje nefinancijske imovine u iznosu od 63.688.878,00 kn ili 19,7 %, primici od financijske imovine i zaduživanja u iznosu od 46.442.061,00 kn ili 14,3 % te prihodi od imovine u iznosu od 38.499.642,00 kn ili 11,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prihodi od imovine ostvareni su u iznosu od 38.499.642,00 kn. Vrijednosno značajniji ostvareni su prihodi od kamata na dane zajmove neprofitnim organizacijama, građanima i kućanstvima za stambeno zbrinjavanje u iznosu od 26.493.620,00 kn, od zakupa i iznajmljivanja imovine u iznosu od 7.865.537,00 kn te prihodi u iznosu od 3.000.000,00 kn koji su ostvareni od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja (sadašnje Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine), a namijenjeni su financiranju troškova u vezi s provedbom Programa obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada.

Prihodi od zakupa i iznajmljivanja imovine u iznosu od 7.865.537,00 kn ostvareni su najvećim dijelom od zakupa neprodanih stanova i garažno-parkirnih mjesta izgrađenih za potrebe provođenja Programa POS. Pravilnik o najmu nekretnina iz programa Društveno poticane stanogradnje (Narodne novine 101/18) donio je u studenome 2018. ministar tadašnjeg Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Navedenim Pravilnikom propisani su uvjeti, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za najam stanova i davanja u najam ostalih prostorija sagrađenih prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, koji su namijenjeni za davanje u najam i koji su u vlasništvu Agencije, sve do njihove prodaje. Nekretnine se daju u najam uz mogućnost kupnje, prema uvjetima utvrđenima ovim Pravilnikom i javnim pozivom. Prema odredbi članka 8. Pravilnika, visinu mjesečne najamnine utvrđuje Upravno vijeće Agencije, na temelju kalkulacije troškova izgradnje i primjerenog roka povrata uložениh javnih sredstava, za svaku lokaciju posebno. Prema odredbi članka 9. navedenog Pravilnika, sredstva ostvarena od najma koriste se za podmirenje troškova izgradnje i financiranje stanova te za daljnje poticanje stanogradnje.

Odredbama članaka 11. i 12. spomenutog Pravilnika propisano je da se ugovor o najmu obvezno sklapa u obliku javnobilježničkog akta, s ovršnom odredbom o neposrednoj i prisilnoj ovrši duga najmoprimca na njegovoj cjelokupnoj imovini kao i ovrši radi iseljenja. Ugovor o najmu sklapa se na rok od 60 mjeseci, uz mogućnost produljenja za 36 mjeseci.

U skladu s odredbama članaka 13. i 14. Pravilnika, prilikom sklapanja ugovora o najmu, najmoprimac se obvezuje položiti jamčevinu u iznosu tri mjesečne najamnine, kao jamstvo plaćanja najamnine za vrijeme trajanja najma, otkaznog roka, režijskih troškova kao i popravaka oštećenja u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade. Najmoprimac je obvezan podmiriti troškove komunalnih naknada, energenata i pričuvu za zajedničke dijelove zgrade. Prema odredbama članaka 21. i 23. Pravilnika, ugovorom o najmu utvrđuje se i pravo najmoprimca da tijekom trajanja najma, nekretninu koja je predmet ugovora o najmu kupi od Agencije, a kupoprodajna cijena nekretnine umanjuje se za iznos plaćene najamnine. U Pravilniku je navedeno da provjeru korištenja nekretnine provode službenici Agencije iz Odjela za gospodarenja i prodaju nekretnina. Prema izjavi odgovornog zaposlenika Agencije, provjera korištenja nekretnine obavlja se na temelju prijave sumnje na nepravilnosti u korištenju nekretnine. Preventivne nenajavljene kao i najavljene kontrole nisu se pokazale učinkovitima.

Na temelju Odluke o davanju ovlasti Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, koju je Vlada Republike Hrvatske donijela u svibnju 2011., Agencija je ovlaštena sklapati ugovore o najmu za stambene objekte koje je u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske kupila prije stupanja na snagu tada važećeg Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 145/10), koje su u posjedu Agencije i nisu predane Središnjem državnom uredu za obnovu i stambeno zbrinjavanje (SDUOSZ). Prihodi od prodaje, najma i zakupa nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Agencija namjenski su prihodi Agencije, a namijenjeni su za financiranje stambenog zbrinjavanja. Uplaćuju se na račun državne riznice.

Prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada ostvareni su u iznosu od 12.534.986,00 kn. Vrijednosno najznačajniji odnose se na prihode ostvarene od javnih ustanova za društveno poticanu stanogradnju gradova Rijeke, Koprivnice, Dubrovnika i Varaždina, a namijenjeni su financiranju provedbe Programa POS.

Prihodi iz proračuna u iznosu od 162.124.603,00 kn u većem dijelu ostvareni su za financiranje rashoda poslovanja u iznosu od 100.334.327,00 kn i rashoda za nabavu nefinancijske imovine u iznosu od 56.250.608,00 kn. Prihodi iz proračuna ostvareni su više za 64.020.531,00 kn ili 65,3 % u odnosu na prihode ostvarene u 2018. Do povećanja prihoda iz proračuna došlo je zbog povećanog financiranja rashoda za naknade građanima (subvencioniranje stambenih kredita i rashoda za nabavu nefinancijske imovine odnosno poticanje stanogradnje).

U okviru prihoda iz proračuna za financiranje rashoda poslovanja, vrijednosno najznačajniji prihodi ostvareni su za financiranje naknada građanima (subvencioniranja kredita za stambeno zbrinjavanje) u iznosu od 73.815.926,00 kn.

Prihodi od prodaje nefinancijske imovine u iznosu od 63.688.878,00 kn ostvareni su prodajom stanova, garaža, garažno-parkirnih mjesta i poslovnih prostora izgrađenih u okviru Programa POS. Javni poziv za prikupljanje ponuda za prodaju stanova objavljuje Agencija.

Na temelju zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS, koji kupac podnosi Agenciji, utvrđuje se lista reda prvenstva. Direktor Agencije donosi odluku o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje, koja je sastavni dio javnog poziva. Na temelju liste reda prvenstva Agencija s kupcem zaključuje predugovor, cijena se iskazuje u eurima, a kupac se obvezuje platiti prvi obrok u kunskoj protuvrijednosti, u iznosu od najmanje 15 % cijene stana, u roku od osam dana od potpisivanja predugovora. Sredstva se uplaćuju na račun Agencije, a namijenjena su financiranju radova izgradnje stanova. Drugi obrok u visini od najmanje 42,5 % plaća se u roku od 30 dana od zaključenja predugovora, vlastitim sredstvima ili kreditom koji kupcu odobrava financijska institucija, koja kreditna sredstva uplaćuje na račun Agencije, a namijenjena su financiranju radova izgradnje stanova. Nakon naplate drugog obroka Agencija i kupac zaključuju kupoprodajni ugovor u eurima, kojim se definira treći obrok koji se naplaćuje u kunskoj protuvrijednosti, iz sredstava kupca ili sredstvima zajma koji kupcu odobrava Agencija, na rok do 15 godina, iz proračunskih sredstava. Sredstva zajma odobrenoga kupcu stana uplaćuju se izvoditelju radova izgradnje stana. Zajmovi koje daje Agencija dospijevaju na naplatu nakon što kupac otplati zajam za drugi obrok uzet od poslovne banke. Naplata trećeg obroka iz sredstava kupca evidentira se na računu prihoda od prodaje nefinancijske imovine, a ako kupac plaća zajmom Agencije, povrat danih zajmova evidentira se na računu primitaka od prodaje nefinancijske imovine.

Primici od nefinancijske imovine i zaduživanja ostvareni su u iznosu od 46.442.061,00 kn. Odnose se na primitke od povrata glavnice zajmova danih građanima za kupnju stanova iz Programa POS (III. obrok – glavnica) u iznosu od 41.917.541,00 kn, od povrata zajmova danih u okviru provedbe Programa POS + (glavnica) u iznosu od 3.601.451,00 kn te od povrata zajmova iz Programa POS za gradnju i rekonstrukciju kuća u iznosu od 923.069,00 kn.

Primici od povrata glavnice zajmova za kupovinu stanova iz Programa POS (III. obrok – glavnica) ukupno su ostvareni u iznosu od 72.333.298,00 kn, od čega se na redovitu otplatu glavnica zajma odnosi 49.998.623,00 kn, a na prijevremenu 22.334.675,00 kn. Iz navedenih primitaka izvršen je povrat sredstava jedinicama lokalne samouprave koje su za izgradnju stanova osigurale odgovarajuće građevinsko zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu, odnosno podmirile troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke. Povrat sredstava jedinicama lokalne samouprave obavljen je za četvrto tromjesečje 2018. i za prva tri tromjesečja 2019. u ukupnom iznosu od 30.415.757,00 kn te su u poslovnim knjigama Agencije evidentirani primici u iznosu od 41.917.541,00 kn.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2019., ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 182.268.634,00 kn, što je 5.131.158,00 kn ili 2,9 % više u odnosu na prethodnu godinu.

U tablici broj 2 daju se podaci o ostvarenim rashodima i izdacima.

Tablica broj 2

Ostvareni rashodi i izdaci

u kn

Redni broj	Rashodi i izdaci	Ostvareno za 2018.	Ostvareno za 2019.	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
1.	Rashodi za zaposlene	7.989.899,00	8.396.920,00	105,1
2.	Materijalni rashodi	19.739.517,00	13.490.737,00	68,3
3.	Financijski rashodi	1.291.514,00	7.001.646,00	542,1
4.	Pomoći dane u inozemstvo i unutar općeg proračuna	92.073,00	0,00	-
5.	Naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade	48.388.335,00	75.306.190,00	155,6
6.	Ostali rashodi	1.865.736,00	0,00	-
7.	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	61.842.222,00	62.902.573,00	101,7
8.	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	35.928.180,00	15.170.568,00	42,2
	Ukupni rashodi i izdaci	177.137.476,00	182.268.634,00	102,9
	Ukupni prihodi i primici (veza Tablica broj 1)	282.664.370,00	323.681.897,00	114,5
	Višak prihoda i primitaka	105.526.894,00	141.413.263,00	134,0

Rashodi za zaposlene ostvareni su u iznosu od 8.396.920,00 kn. Odnose se na brutoplaće u iznosu od 6.959.548,00 kn, doprinose na plaće u iznosu od 1.114.602,00 kn te ostale rashode za zaposlene u iznosu od 322.770,00 kn. Plaće zaposlenika Agencije obračunavaju se prema propisima kojima je uređen obračun i isplata plaća u javnim službama.

U okviru rashoda za brutoplaće ostvareni su i rashodi za nagrade zaposlenicima u iznosu od 191.700,00 kn. Financirani su proračunskim sredstvima. Nagrade su isplaćene u pojedinačnom brutoiznosu od 2.700,00 kn, za svakog zaposlenika, na temelju Suglasnosti od 16. prosinca 2019., koju je Agenciji dao tadašnji ministar nadležan za graditeljstvo i prostorno uređenje te Odluke o isplati nagrade za ostvarene rezultate rada, koju je 19. prosinca 2019. donio tadašnji vršitelj dužnosti direktora Agencije.

Rashodi za naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i drugih naknada ostvareni su u iznosu od 75.306.190,00 kn. Veći su za 26.917.855,00 kn ili 55,6 % u odnosu na rashode za naknade ostvarene za 2018. Navedeno je posljedica više odobrenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita.

U okviru rashoda za naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i drugih naknada, rashodi u iznosu od 73.768.084,00 kn odnose se na subvencije 9 397 stambenih kredita građana, uzetih u 2017., 2018. i 2019. kod domaćih kreditnih institucija. Subvencioniranje stambenih kredita provodi se na temelju odredaba Zakona o subvencioniranju stambenih kredita iz 2017. te dvije izmjene i dopune navedenog Zakona koje su donesene u 2018. i 2019., u svrhu poticanja demografske obnove društva, urbane regeneracije naselja te smanjenja iseljavanja mladih obitelji i pomoći građanima.

Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita iz 2017. (Narodne novine 65/17), propisano je da se subvencionira kredit građanina koji u trenutku podnošenja zahtjeva nije stariji od 45 godina, u visini polovice mjesečnih obroka ili anuiteta prve četiri godine njegove otplate. Ako je podnositelj zahtjeva za sufinanciranje osoba s utvrđenim invaliditetom najmanje 50,0 % dodatno se sufinancira kredit za jednu godinu otplate, a ako se obitelj korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta za vrijeme sufinanciranja kredita, dodatno se subvencionira kredit za dvije godine po svakom živorođenom ili posvojenom djetetu.

Subvencioniranje kredita građani su mogli zatražiti do 31. srpnja 2018. Zahtjevi za stambeni kredit podnose se financijskim institucijama s kojima je Agencija zaključila ugovore o davanju subvencioniranih kredita. Na temelju odluka financijskih institucija o odobrenju stambenog kredita i odluka Agencije o sufinanciranju stambenog kredita, Agencija i korisnici stambenog kredita zaključili su ugovore o subvencioniranom stambenom kreditu.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita donesenim u 2018. (Narodne novine 61/18), rok u kojem se može zatražiti sufinanciranje kredita produžen je do 31. prosinca 2020. Kredit se sufinancira na način da se prvih pet godina plaća od 30,0 % do 51,0 % mjesečnih obroka ili anuiteta ovisno o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva. Pravo na subvencioniranje prošireno je i na građanina koji u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita donesenim u 2019. (Narodne novine 66/19), popisano je da ako podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva ima djecu koja u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita nisu starija od 18 godina, dodatno se subvencionira kredit za jednu godinu po svakom djetetu.

U trogodišnjem razdoblju provođenja subvencioniranja stambenih kredita, od početka 2017. do konca 2019., na ime subvencioniranja stambenih kredita ostvareni su rashodi u iznosu od 117.406.071,00 kn. Koncem 2019. na temelju ugovora zaključenih s korisnicima stambenih kredita preuzete su obveze sufinanciranja stambenih kredita u narednim godinama u iznosu od 534.413.893,00 kn.

Financijski rashodi za 2019. ostvareni su u iznosu od 7.001.646,00 kn. U većem dijelu odnose se na zatezne kamate u iznosu od 4.427.677,00 kn i negativne tečajne razlike u iznosu od 2.489.217,00 kn. Rashodi za zatezne kamate podmireni su sredstvima državnog proračuna. Nastali su u 2017., zbog kašnjenja Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost u podmirenju obveza prema šest pružatelja energetske usluge, u okviru provođenja Programa energetske obnove zgrada javnog sektora. Na temelju Odluke o donošenju Programa energetske obnove zgrada javnog sektora, koju je donijela Vlada Republike Hrvatske, Agencija je bila ovlaštena samostalno zaključivati ugovore s naručiteljima i pružateljima energetske usluge, a Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost sufinancirao je provedbu Programa. Kao provedbeno tijelo, Agencija je ovlaštena provoditi postupak javne nabave za energetske usluge, a Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost obvezan je na temelju zahtjeva Agencije i dostavljene dokumentacije doznačiti sredstva za sufinanciranje naručitelju energetske usluge, koji ih je obvezan u roku od 15 dana isplatiti pružatelju energetske usluge. Prema obrazloženju Fonda, do kašnjenja u podmirenju obveza došlo je jer je Agencija u 2017. preuzela obveze prema pružateljima energetske usluge u iznosima višim od osiguranih sredstava te je obvezu za zatezne kamate u 2019. podmirila Agencija.

Rashodi za nabavu nefinancijske imovine ostvareni su u iznosu od 62.902.573,00 kn. Financirani su proračunskim sredstvima. U najvećem dijelu odnose se na rashode za građevinske objekte. Na rashode za nabavu nefinancijske imovine za provedbu Programa POS odnose se rashodi u iznosu od 34.267.299,00 kn i za nabavu stanova za potrebe Državnog ureda za stambeno zbrinjavanje u iznosu od 28.300.803,00 kn.

U okviru rashoda za nabavu nefinancijske imovine za provedbu Programa POS vrijednosno značajniji su rashodi za kupnju zemljišta u Šibeniku u iznosu od 11.083.909,00 kn i Splitu u iznosu od 4.311.120,00 kn te za izgradnju višestambenih građevina u Krku u iznosu od 6.356.562,00 kn, u Splitu u iznosu od 2.613.607,00 kn i u Đurđevcu u iznosu od 2.008.552,00 kn.

Rashodi u iznosu od 28.300.803,00 kn ostvareni su za kupnju 61 stana na području i izvan područja posebne državne skrbi, za potrebe Državnog ureda za stambeno zbrinjavanje.

Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova u iznosu od 15.170.568,00 kn odnose se na dane zajmove građanima i kućanstvima za izgradnju i kupnju kuća i stanova, u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja.

Izdaci za dane zajmove građanima ostvareni su u iznosu od 15.170.568,00 kn. Odnose se na zajmove iz proračunskih sredstava, koje je Agencija dala kupcima za plaćanje III. obroka kupoprodajne cijene stanova, garaža, za gradnju i rekonstrukciju obiteljskih kuća u okviru Programa POS. U ime kupaca stanova, sredstva zajma Agencija uplaćuje izvoditeljima radova izgradnje stanova, a iskazuje potraživanja od kupaca stanova. Navedene zajmove kupci vraćaju uplatom na račune Agencije otvorene u poslovnim bankama, u mjesečnim obrocima, s rokom otplate do 15 godina.

Višak prihoda i primitaka za 2019. ostvaren je u iznosu od 141.413.263,00 kn. Preneseni višak prihoda i primitaka iz prošlog razdoblja iznosio je 423.514.225,00 kn te višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju iznosi 564.927.488,00 kn. Ostvaren je od primitaka od povrata stambenih kredita i namjenskih prihoda od najma neprodanih stanova, poslovnih prostora i garažno-parkirnih mjesta. Navedeni višak prihoda i primitaka namijenjen je za financiranje izgradnje stanova iz Programa POS.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2019., ukupna vrijednost imovine te obveza i vlastitih izvora iskazana je u iznosu od 2.657.133.781,00 kn.

U tablici broj 3 daju se podaci o vrijednosti imovine te obveza i vlastitih izvora početkom i koncem 2019.

Tablica broj 3

Vrijednost imovine te obveza i vlastitih izvora
početkom i koncem 2019.

u kn

Redni broj	Opis	1. siječnja 2019.	31. prosinca 2019.	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
1.	Nefinancijska imovina	507.362.327,00	593.695.139,00	117,0
1.1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	15.103.435,00	15.103.435,00	100,0
1.2.	Građevinski objekti	335.383.568,00	391.308.346,00	116,7
1.3.	Postrojenja i oprema	239.087,00	205.286,00	85,9
1.4.	Prijevozna sredstva	381.092,00	477.924,00	125,4
1.5.	Nefinancijska imovina u pripremi	156.104.384,00	186.475.735,00	119,5
1.6.	Druga nefinancijska imovina	150.761,00	124.413,00	82,5
2.	Financijska imovina	2.018.593.917,00	2.063.438.642,00	102,2
2.1.	Novčana sredstva	120.677.636,00	173.986.153,00	144,2
2.2.	Depoziti, jamčevni polozi i potraživanja od zaposlenih te za više plaćene poreze i ostalo	5.337.177,00	7.701.555,00	144,3
2.3.	Potraživanja za dane zajmove	912.881.675,00	851.591.970,00	93,3
2.4.	Potraživanja za prihode poslovanja	955.088.508,00	1.004.825.172,00	105,2
2.5.	Potraživanja od prodaje nefinancijske imovine	23.638.677,00	24.339.092,00	103,0
2.6.	Rashodi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda	970.244,00	994.700,00	102,5
	Ukupno imovina	2.525.956.244,00	2.657.133.781,00	105,2
3.	Obveze	37.509.175,00	36.774.261,00	98,0
3.1.	Obveze za rashode poslovanja	35.997.396,00	32.599.491,00	90,6
3.2.	Obveze za nabavu nefinancijske imovine	1.511.779,00	4.038.830,00	267,2
3.3.	Odgodeno plaćanje rashoda i prihod budućeg razdoblja	0,00	135.940,00	-
4.	Vlastiti izvori	2.488.447.069,00	2.620.359.520,00	105,3
	Ukupno obveze i vlastiti izvori	2.525.956.244,00	2.657.133.781,00	105,2
	Izvanbilančni zapisi	98.704.795,00	197.098.106,00	199,7

Ukupna imovina u iznosu od 2.657.133.781,00 kn odnosi se na financijsku imovinu u iznosu od 2.063.438.642,00 kn i nefinancijsku imovinu u iznosu od 593.695.139,00 kn. Vrijednost ukupne imovine evidentirane u poslovnim knjigama i iskazane u financijskim izvještajima sa stanjem koncem 2019. u odnosu na stanje iskazano početkom 2019. veća je za 131.177.537,00 kn ili 5,2 %.

Vrijednosno značajnija nefinancijska imovina odnosi se na građevinske objekte nabavne vrijednost od 401.933.289,00 kn (sadašnje vrijednosti u iznosu od 391.308.346,00 kn), nefinancijsku imovinu u pripremi u iznosu od 186.475.735,00 kn te prirodna bogatstva (zemljište) u iznosu od 15.103.435,00 kn.

U okviru građevinskih objekata nabavne vrijednost od 401.933.289,00 kn evidentirani su stambeni objekti i poslovni prostori nabavljeni u okviru provedbe Programa POS u iznosu od 293.440.650,00 kn i stambeni objekti na područjima i izvan područja posebne državne skrbi u iznosu od 108.492.639,00 kn. Prema podacima navedenima u Godišnjem izvješću o poslovanju i završnom računu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama za 2019. godinu, od početka provedbe Programa POS u 2001. do konca 2019. Agencija i javne ustanove za stanogradnju izgradili su 8 322 stana u 257 građevinskih objekata u 80 jedinica lokalne samouprave. Od navedenih, Agencija je izgradila 7 385 stanova, 2 041 garažu / garažno-parkirno mjesto i 306 poslovnih prostora.

Od navedenih nekretnina koje je od početka provedbe Programa POS izgradila, odnosno bila investitor Agencija, koncem 2019., u poslovnim knjigama Agencije u iznosu od 293.440.650,00 kn evidentirano je neprodanih 356 stanova, 615 garaža / garažno-parkirnih mjesta te 17 poslovnih prostora. Od neprodanih nekretnina iznajmljeno je 346 stanova i 561 garaža / garažno-parkirno mjesto.

Stambeni objekti na područjima i izvan područja posebne državne skrbi u iznosu od 108.492.639,00 kn, u najvećem dijelu, odnose se na kuće i stanove nabavljene u okviru provedbe kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun Republike Hrvatske i davanje zajmova domaćim fizičkim osobama u iznosu od 74.531.680,00 kn te na ostale građevinske objekte nabavljene od 1997. do 2001. na temelju odredaba Zakona o privremenom preuzimanju i upravljanju određenom imovinom (Narodne novine 73/95, 7/96 i 100/97 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), koji su bili namijenjeni za stambeno zbrinjavanje prognanika i izbjeglica, povratnika, invalida domovinskog rata, obitelji poginulih i nestalih hrvatskih branitelja iz domovinskog rata te drugih građana koji obavljaju djelatnosti nužne za sigurnost, obnovu i razvoj ranije okupiranih područja, u iznosu od 32.606.257,00 kn.

Nefinancijska imovina u pripremi u iznosu od 186.475.735,00 kn odnosi se na objekte u izgradnji u okviru provedbe Programa POS u iznosu od 144.843.584,00 kn, Stambeno zbrinjavanje invalida iz Domovinskog rata u iznosu od 41.581.951,00 kn te ostale stambene objekte u pripremi u iznosu od 50.200,00 kn. Vrijednost nefinancijske imovine u pripremi koncem 2019. veća je za 30.371.351,00 kn ili 19,5 % u odnosu na stanje iskazano početkom 2019. Povećanje se najvećim dijelom odnosi na ulaganja u izgradnju stambenih objekata u okviru provedbe Programa POS.

U okviru prirodnih bogatstava iskazana je vrijednost građevinskih zemljišta u iznosu od 15.103.345,00 kn, na lokacijama Erdut, Ivanec, Jastrebarsko, Jelenje, Novigrad, Stupnik te Vinkovci, namijenjenih za izgradnju građevinskih objekata iz Programa POS. Navedena građevinska zemljišta nabavljena su od 2003. do 2011., pojedinačne vrijednosti od 170.000,00 kn do 9.363.600,00 kn.

Financijska imovina u iznosu od 2.063.438.642,00 kn odnosi se na potraživanja u iznosu od 1.888.457.789,00 kn, novčana sredstva u iznosu od 173.986.153,00 kn te rashode budućeg razdoblja u iznosu od 994.700,00 kn.

U okviru potraživanja u iznosu od 1.888.457.789,00 kn vrijednosno značajnija su potraživanja za dane zajmove građanima u iznosu od 851.591.970,00 kn, za kamate na dane zajmove u iznosu od 622.581.239,00 kn te potraživanja za prihode uplaćene na račun državnog proračuna u iznosu od 380.782.886,00 kn.

Potraživanja za dane zajmove u iznosu od 851.591.970,00 kn odnose se na potraživanja za dane zajmove kupcima stanova, garaža i garažno-parkirnih mjesta (III. obrok kupoprodajne cijene – glavnica) iz Programa POS u iznosu od 791.996.098,00 kn, potraživanja za dane zajmove kupcima stanova (glavnica) u vezi s Programom poticanja prodaje stanova na tržištu nekretnina uz korištenje javnih sredstava Republike Hrvatske (Program POS +) u iznosu od 41.549.983,00 kn, potraživanja za zajmove (glavnica) dane kupcima stanova na temelju odredaba Zakona o poticanju prodaje stanova (Narodne novine 38/10) i za prodaju stanova uz najam u iznosu od 10.517.021,00 kn (izvor 43) te na potraživanja za zajmove dane za gradnju i rekonstrukciju (dogradnja i nadogradnja) zgrada i obiteljskih kuća i kupnju građevnog materijala na temelju odredaba Zakona o društveno poticanoj stanogradnji u iznosu od 7.528.868,00 kn.

Na temelju odredaba članka 8. Zakona o otpisu dugova fizičkim osobama (Narodne novine 62/18), otpisana su potraživanja za dane zajmove kupcima stanova (III. obrok kupoprodajne cijene – glavnica) od četiri fizičke osobe u iznosu od 29.741,00 kn. Prema navedenim odredbama, danom stupanja na snagu navedenog Zakona (sredina srpnja 2018.) otpisuje se dospjeli dug (glavnica zajma), za koji se provodila ovrha na novčanim sredstvima, najviše do ukupnog iznosa od 10.000,00 kn, te je Financijska agencija prestala izvršavati osnove za plaćanje na navedeni dug.

Potraživanja u iznosu od 622.581.239,00 kn u najvećem dijelu odnose se na potraživanja za kamate na dane zajmove (za podmirenje III. obroka) kupcima stanova i kuća iz Program POS i kamate na zajmove iz Programa poticanja prodaje stanova na tržištu (Program POS +).

Potraživanja od državnog proračuna u iznosu od 380.782.886,00 kn najvećim dijelom odnose se na potraživanja za sredstva uplaćena u državni proračun od povrata danih zajmova (glavnica i kamata) u iznosu od 344.063.297,00 kn te od najma stanova i garažno - parkirnih mjesta u iznosu od 35.028.126,00 kn.

Od ukupno iskazanih potraživanja koncem 2019. u iznosu od 1.888.457.789,00 kn dospjela su potraživanja u iznosu od 10.277.631,00 kn. Poduzimane su mjere za naplatu dospjelih potraživanja. Tijekom 2019. kupcima stanova iz Programa POS poslana je 261 opomena i opomena pred ovrhu. Na koncu 2019. u tijeku su bile 52 ovrhe pokrenute radi naplate potraživanja u iznosu od 274.027,23 EUR, odnosno 2.039.470,00 kn. Za 19 ovršnih postupaka donesena su pravomoćna rješenja o ovrsi, dok su u ostalim postupcima donesena nepravomoćna rješenja o ovrsi.

Rashodi budućeg razdoblja u iznosu od 994.700,00 kn odnose se na obračunanu plaću za prosinac 2019. u iznosu od 713.346,00 kn i potraživanja za prijeboj od jedne općine u iznosu od 281.354,00 kn, na temelju Ugovora o međusobnim pravim i obvezama u pogledu izgradnje stambenih građevina prema provedbenom programu društveno poticanje stanogradnje, zaključenog u kolovozu 2013.

Koncem 2019. novčana sredstva iznose 173.986.153,00 kn. Odnose se na novčana sredstva na računima kod poslovnih banaka u iznosu od 173.975.608,00 kn i novac u blagajni u iznosu od 10.545,00 kn. Agencija obavlja novčano poslovanje putem 21 računa otvorenih kod sedam poslovnih banaka i žiroračuna za isplatu plaća iz proračuna. Koncem 2019. novčana sredstva na računima kod poslovnih banaka odnose se na namjenska sredstva ostvarena povratom glavnice i kamata danih zajmova za stambeno zbrinjavanje, koja su u prvom kvartalu 2020. prenesena na račun državnog proračuna.

Ukupne obveze na koncu 2019. iznosile su 36.774.261,00 kn. Vrijednosno značajnije su obveze za rashode poslovanja u iznosu od 32.599.491,00 kn. U okviru obveza za rashode poslovanja vrijednosno najznačajnije su ostale tekuće obveze u iznosu od 31.529.975,00 kn. Odnose se najvećim dijelom na obveze uplate u državni proračun prihoda ostvarenih prodajom i iznajmljivanjem imovine te povratom danih zajmova u iznosu od 28.942.607,00 kn.

U okviru izvanbilančnih zapisa u iznosu od 197.098.106,00 kn evidentirane su potencijalne obveze po sudskim sporovima u iznosu od 121.125.059,00 kn, instrumenti osiguranja plaćanja (zadužnice, bankovne garancije) u iznosu od 74.189.705,00 kn, primljene potvrde o polici osiguranja u iznosu od 1.050.000,00 kn te drugi izvanbilančni zapisi u iznosu od 733.342,00 kn.

Javna nabava

Planom nabave za 2019. planirana je nabava roba, usluga i radova procijenjene vrijednosti u iznosu od 208.033.562,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. Plan nabave i izmjene Plana nabave te Registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma objavljeni su na mrežnim stranicama Agencije, u skladu s odredbama članka 28. Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine 120/16). Plan nabave i izmjene Plana nabave te Registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma objavljeni su u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske (EOJN RH), u skladu s odredbama članaka 4. i 7. Pravilnika o planu nabave, registru ugovora, prethodnom savjetovanju i analizi tržišta u javnoj nabavi (Narodne novine 101/17).

Prema Statističkom izvješću o javnoj nabavi za 2019., nakon provedenih otvorenih postupaka javne nabave zaključeno je 14 ugovora za nabavu roba, usluga i radova u iznosu od 49.179.385,00 kn. Na temelju okvirnih sporazuma (jedan iz 2018. i dva iz 2019.) zaključena su tri ugovora za nabave u iznosu od 566.193,00 kn.

Nabava roba i usluga procijenjene pojedinačne vrijednosti do 200.000,00 kn, odnosno radova do 500.000,00 kn (jednostavna nabava), iznosila je 4.272.287,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost.

Do odstupanja planirane i ostvarene nabave došlo je većim dijelom zbog poništenja nadmetanja za nabave radova izgradnje stambeno-poslovnih građevina planiranih u iznosu od 25.900.000,00 kn, jer je ponuđena cijena izvođenja radova bila viša od procijenjene. Za nabave radova izgradnje sedam građevina planiranih u iznosu od 95.417.000,00 kn postupci javne nabave započeli su rujnu, listopadu i studenome. Do konca 2019. nisu zaključeni ugovori o izvođenju navedenih radova.

III. REVIZIJA ZA 2019.

Postupci revizije provedeni su od 8. lipnja 2020. do 12. siječnja 2021.

Ciljevi i područja revizije

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

Ciljevi revizije bili su:

- provjeriti istinitost i vjerodostojnost financijskih izvještaja
- provjeriti usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima koji imaju značajan utjecaj na poslovanje
- provjeriti provedbu naloga i preporuka iz prošlih revizija
- provjeriti druge aktivnosti u vezi s poslovanjem.

Područja revizije određena su na temelju procjene rizika pojave nepravilnosti zbog prijave 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 financijskim izvještajima su:

1. Zakon o proračunu, članak 97. – 107.
2. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16 i 3/18)
3. Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17 i 112/18).

Kriteriji za izražavanje mišljenja o usklađenosti poslovanja su:

1. Zakon o proračunu
2. Pravilnik o proračunskim klasifikacijama (Narodne novine 26/10 i 120/13)
3. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja (Narodne novine 52/13 i 94/14)
4. Zakon o izvršavanju Državnog proračuna Republike Hrvatske za 2019. godinu (Narodne novine 113/18 i 111/19)
5. Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18 i 66/19)
6. Pravilnik o najmu nekretnina iz programa Društveno poticane stanogradnje
7. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine 65/17, 61/18 i 66/19)
8. Zakon o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18)
9. Uredba o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (Narodne novine 95/19)
10. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 78/15 i 102/19)
11. Zakon o plaćama u javnim službama (Narodne novine 27/01 i 39/09)

12. Uredba o Registru državne imovine (Narodne novine 55/11)
13. Zakon o javnoj nabavi
14. Zakon o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/118).

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. Podaci iskazani u financijskim izvještajima uspoređeni su s podacima iz prethodnog razdoblja i s podacima iz plana, u cilju utvrđivanja područja rizika. Također, pri utvrđivanju područja rizika, korištene su objave u elektroničkim medijima, tisku te na mrežnim stranicama. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima. Provjerena je dosljednost primjene zakona, drugih propisa i unutarnjih akata. Za izračun i analizu značajnih pokazatelja, omjera i trendova, primijenjeni su odgovarajući analitički postupci. Obavljena je detaljna provjera vrijednosno značajnih stavki na pojedinim računima, dok su brojnije, vrijednosno manje značajne stavke provjerene metodom uzorka. Također, korišteni su izvještaji u vezi s pojedinim aktivnostima i kapitalnim projektima Agencije.

Provjerena je dokumentacija u vezi s računovodstvenim evidencijama, popisom imovine i obveza, ulaznim računima, приходima i primicima, rashodima i izdacima, postupcima javne nabave i izvršenjem zaključenih ugovora te druga dokumentacija. Obavljeni su razgovori sa zaposlenicima Agencije i pribavljena obrazloženja odgovornih osoba u vezi s pojedinim poslovnim događajima.

Nalaz za 2019.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: djelokrug i unutarnje ustrojstvo, planiranje i izvršenje plana, računovodstveno poslovanje, prihodi i primici, rashodi i izdaci, imovina, obveze i vlastiti izvori te javna nabava.

Obavljenom revizijom za 2019. utvrđene su nepravilnosti i propusti koje se odnose na djelokrug i unutarnje ustrojstvo, planiranje i izvršenje plana, računovodstveno poslovanje, rashode i imovinu.

1. Djelokrug i unutarnje ustrojstvo

- 1.1. Između ostalog, Agencija obavlja poslove propisane odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, kojim je uređena sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i unaprjeđenja graditeljstva.

Prema podacima Agencije, od početka provedbe Programa POS u 2001. do konca 2019. Agencija je izgradila 7 385 stanova, 2 041 garažu / garažno-parkirno mjesto i 306 poslovnih prostora, a prodano je 7 029 stanova, 1 426 garaža / garažno-parkirnih mjesta i 289 poslovnih prostora.

Tijekom 2019. u okviru provedbe Programa POS prodano je 137 stanova u deset gradova, ukupne vrijednosti od 74.275.413,00 kn i 48 garaža, u četiri grada, ukupne vrijednosti od 2.141.418,00 kn. Kupci su 52 stana u vrijednosti od 26.786.790,00 kn i 47 garaža u vrijednosti od 2.077.054,00 kn platili iz vlastitih sredstava, bez korištenja kredita poslovne banke i bez zajma Agencije. Na kredit je prodano 85 stanova ukupne vrijednosti od 47.488.623,00 kn i jedna garaža vrijednosti od 64.364,00 kn.

Odredbom članka 28., stavka 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, koji je bio na snazi od početka provedbe Programa POS, odnosno od sredine prosinca 2001. do konca srpnja 2007., propisano je da vlasnik može prodati ili na drugi način otuđiti stan kupljen na obročnu otplatu samo ako prethodno otplati ukupni preostali iznos dugovanja.

Odredbama članka 28.a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, koji je bio na snazi od konca srpnja 2007. do početka kolovoza 2012., propisano je da vlasnik stana koji je stan kupio na temelju ovoga Zakona, bez obzira na način plaćanja, stan ne može otuđiti, odnosno stvarnopravno raspolagati istim u roku od deset godina od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji. Iznimno, prodaja stana može se odobriti i prije isteka roka od deset godina, uz suglasnost Agencije, pod uvjetom da kupac plati razliku između prodajne cijene stana i stvarne tržišne cijene u vrijeme zaključenja ugovora.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, koji je bio na snazi od početka kolovoza 2012. do sredine srpnja 2019., brisan je članak 28.a, odnosno ukinuta je zabrana otuđenja stana u roku od deset godina od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji kao i obveza plaćanja razlike između prodajne cijene stana i stvarne tržišne cijene u vrijeme zaključenja kupoprodajnog ugovora s Agencijom ako se stan proda prije isteka roka od deset godina.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, koji je na snazi od sredine srpnja 2019., izmijenjen je članak 28. na način da je odredbom stavka 1. ovoga članka propisano da se stan kupljen prema odredbama ovoga Zakona, osim stana kupljenog prema odredbi članka 3., stavka 3. ovoga Zakona i stana kupljenog po tržišnoj cijeni prema odredbama članka 24. ovoga Zakona, bez obzira na način plaćanja, ne može otuđiti niti davati u najam u roku od deset godina od zaključenja ugovora o kupoprodaji. Prodaja stana može se odobriti i prije isteka roka od deset godina, pod uvjetom da kupac plati Agenciji, odnosno javnoj ustanovi razliku između ugovorene kupoprodajne cijene i tržišne vrijednosti stana u vrijeme zaključenja ugovora. Iznimno, kupcu se prodaja stana može odobriti i prije isteka roka od deset godina u slučaju promijenjenih životnih okolnosti. Zabrana otuđenja i davanja u najam stanova upisana je u zemljišne knjige naknadno, tijekom 2019. i 2020., na sve neprodane stanove i stanove u otplati, na kojima je Agencija imala upisano založno pravo.

Ukidanjem zabrane otuđenja stana u roku od deset godina od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji kao i obveze plaćanja razlike između prodajne cijene stana i stvarne tržišne cijene, ako se stan proda prije isteka roka od deset godina, od početka kolovoza 2012. do sredine srpnja 2019., bila je omogućena preprodaja stanova radi sjecanja financijske ili druge koristi i korištenje stanova za obavljanje gospodarske djelatnosti (iznajmljivanje), umjesto korištenja stanova za zadovoljavanje stambenih potreba građana (stjecanje za stanovanje).

S obzirom na to da su stanovi kupljeni u okviru Programa POS stečeni pod povoljnijim uvjetima od tržišnih (niže cijene, niže kamate na zajmove i dulji rokovi otplate), a preprodaja i korištenje stanova za obavljanje gospodarskih djelatnosti nije u skladu sa svrhom društveno poticane stanogradnje koja je propisana odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, Državni ured za reviziju mišljenja je da ukidanje zabrane otuđenja stana i obveze plaćanja razlike između prodajne cijene stana i stvarne tržišne cijene, ako se stan proda prije isteka roka od deset godina, nije bilo u skladu s navedenim Zakonom.

1.2. Agencija prihvaća nalaz u vezi s ukidanjem zabrane otuđenja stana. U Očitovanju se navodi da je ukidanje zabrane otuđenja stana kupljenog po modelu POS-a prije isteka roka od deset godina bilo pogrešno. Zakonodavac je uvidio ovaj propust i izmjenama Zakona vratio je odredbu o zabrani otuđenja. Zabrana je naknadno upisana i na sve stanove koji su prodani u proteklih deset godina, a nisu u ugovoru imali zabranu otuđenja. U sve nove ugovore ugrađuje se ova odredba, a ako se utvrdi da se stan ne koristi za stanovanje, od kupca se zahtijeva plaćanje razlike između POS-ove cijene i stvarne tržišne cijene u vrijeme zaključenja ugovora.

2. Planiranje i izvršenje plana

2.1. Financijski plan Agencije za 2019. iznosio je 373.277.043,00 kn. Navedena sredstva planirana su za provedbu tri programa. Vrijednosno najznačajnija sredstva planirana su za financiranje provedbe Programa POS u iznosu od 311.468.043,00 kn ili 83,4 % ukupno planiranih sredstava. Izmjenama i dopunama državnog proračuna za 2019., koje su donesene u studenome 2019., Financijski plan Agencije smanjen je za 115.715.701,00 kn ili 31,0 % i iznosi 257.561.342,00 kn. Vrijednosno najznačajnije, za 113.133.043,00 kn ili 36,3 %, smanjena su sredstva planirana za provedbu Programa POS.

Umjesto 311.468.043,00 kn, Izmjenama i dopunama državnog proračuna iz studenoga 2019., za provedbu navedenog Programa planirana su sredstva u iznosu od 198.335.000,00 kn.

Preraspodjelama na temelju odluka ministra financija, koje su donesene u prosincu 2019., povećana su sredstva planirana za provedbu programa Prometovanje nekretninama za 4.427.480,00 kn. Nakon povećanja sredstava za provedbu navedenog programa, Financijski plan Agencije iznosio je 261.988.822,00 kn. Prema podacima državne riznice, za financiranje poslovanja Agencije u 2019. izvršeni su rashodi u ukupnom iznosu od 165.506.410,00 kn, što je 96.482.412,00 kn ili 36,8 % manje od planiranih. U okviru navedenih, za provedbu programa Poticanje stambene gradnje izvršeni su rashodi u iznosu od 109.791.739,00 kn, što je 88.543.261,00 kn ili 44,6 % manje od planiranog iznosa.

Iako su Izmjenama i dopunama državnog proračuna za 2019. smanjena sredstva planirana za provedbu Programa POS, Financijskim planom Agencije za 2019. za provedbu navedenog Programa planirana su financijska sredstva u iznosu značajno višem od potrebnoga. S obzirom na to da su Izmjene i dopune državnog proračuna za 2019. donesene u studenome 2019., Agencija je bila u mogućnosti realnije procijeniti potrebna financijska sredstva do konca godine za provođenje Programa POS.

Prema odredbi članka 25., stavka 3. Zakona o proračunu, visina financijskog plana po razdjelima organizacijske klasifikacije obuhvaća visinu sredstava potrebnih za provedbu postojećih programa, odnosno aktivnosti, koje proizlaze iz trenutno važećih propisa i visinu sredstava potrebnih za uvođenje i provedbu novih ili promjenu postojećih programa, odnosno aktivnosti.

Državni ured za reviziju nalaže financijskim planom za naredne godine obuhvatiti visinu sredstava potrebnih za provedbu postojećih programa, odnosno aktivnosti koje proizlaze iz propisa koji su trenutačno na snazi i visinu sredstava potrebnih za uvođenje i provedbu novih ili promjenu postojećih programa, odnosno aktivnosti, u skladu s odredom članka 25. Zakona o proračunu. Nalaže se više pozornosti posvetiti planiranju kako bi financijski planovi bili realniji i u funkciji donošenja poslovnih odluka.

2.2. *Agencija prihvaća nalaz u vezi s planiranjem i izvršenjem financijskog plana. U Očitovanju se navodi da je Financijski plan za 2019. rađen na temelju dobivenih potreba pojedinih odjela unutar Agencije. Najveće odstupanje izvršenja od plana dogodilo se na aktivnosti K576201 Društveno poticana stanogradnja jer se do zadnjega trenutka čekalo da se zaključe novi ugovori o kupnji zemljišta za POS na lokacijama u Zagrebu i Splitu. Do realizacije na kraju nije došlo i sredstva su ostala neiskorištena. Već u Financijskom planu za 2020., odnosno u projekcijama za naredne godine, nastojalo se planirati sredstva što realnije kako realizacija ne bi bitnije odstupala od plana.*

3. Računovodstveno poslovanje

3.1. Agencija je obvezna primjenjivati proračunsko računovodstvo u skladu s odredbama Zakona o proračunu i provedbenim propisima. Ustrojene su propisane poslovne knjige i sastavljeni financijski izvještaji.

– Poslovne knjige i financijski izvještaji

Prema podacima evidentiranim u glavnoj knjizi, nabavna vrijednost građevinskih objekata koncem 2019. iznosi 401.933.289,00 kn, a odnosi se na vrijednosti građevinskih objekata izgrađenih u okviru Programa POS u iznosu od 293.440.650,00 kn i nekretnina (kuće, stanovi i zemljišta) za stambeno zbrinjavanje na području i izvan područja posebne državne skrbi u iznosu od 108.492.639,00 kn.

Nakon umanjenja za ispravak vrijednosti, sadašnja vrijednost građevinskih objekata sa stanjem koncem 2019. iznosi 391.308.346,00 kn, a prema podacima iz pomoćne knjige (kartice osnovnih sredstava) sadašnja vrijednost građevinskih objekata iznosi 378.572.499,00 kn, što je 12.735.847,00 kn manje od iznosa evidentiranog u glavnoj knjizi.

Prema odredbi članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja.

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti podatke o vrijednosti građevinskih objekata u glavnoj knjizi i analitičkoj evidenciji u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

U poslovnim knjigama nije evidentiran poslovni prostor površine od 446,44 m² u poslovnom tornju Zagrepčanka, koji je Odlukom Vlade Republike Hrvatske, Komisije za stambeni i poslovni prostor, iz ožujka 1998., Agenciji dan na korištenje. Navedeni poslovni prostor Agencija koristi za obavljanje djelatnosti.

Također nije evidentirano osam garažnih mjesta površine od 93,20 m² danih navedenom Odlukom Agenciji na korištenje.

Navedeno nije u skladu s odredbom Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, kojom je propisano da proračunski i izvanproračunski korisnici bilančno vode državnu imovinu čiji su vlasnici i/ili koja im je dana na korištenje.

Prema podacima iz evidencije nekretnina Ministarstva državne imovine, Agenciji su dana na korištenje tri poslovna prostora, ukupne površine od 566,05 m², što je 119,61 m² više od navedenoga u Odluci Vlade Republike Hrvatske, Komisije za stambeni i poslovni prostor, iz ožujka 1998. Ministarstvo državne imovine u evidenciji nekretnina nema podatke o garažnim mjestima danima na korištenje Agenciji.

Državni ured za reviziju nalaže s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine usuglasiti podatke o državnoj imovini danoj na korištenje Agenciji te nakon utvrđivanja točnih podataka evidentirati u poslovnim knjigama Agencije imovinu Republike Hrvatske koja je Agenciji dana na korištenje, u skladu s odredbom Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

U okviru ukupnih potraživanja evidentiranih u poslovnim knjigama koncem 2019. u iznosu od 1.888.457.789,00 kn evidentirana su i potraživanja u iznosu od 7.312.334,00 kn.

Navedeno se odnosi na sljedeća potraživanja: za naknadu štete u iznosu od 4.886.524,00 kn od dužnika koji je nakon stečaja brisan iz sudskog registra, za predujam dan izvoditelju građevinskih radova u iznosu od 1.972.313,00 kn koji je opravdan situacijama za izvedene radove u 2016., 2017. i 2018., od Općine Funtana u iznosu od 281.354,00 kn koje je naplaćeno u 2014. prijebom međusobnih potraživanja i obveza, za provedbu projekta FosterREG u iznosu od 120.089,00 kn koje je nenaplativo jer je provedba projekta završena u 2018., potraživanje u iznosu od 44.400,00 kn za stambeno zbrinjavanje invalida Domovinskoga rata preuzeto početkom 2013. od tadašnjega Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja za koje ne postoji dokumentacija na temelju koje je potraživanje nastalo te na potraživanje od bivšeg zaposlenika u iznosu od 7.654,00 kn evidentirano u poslovnim knjigama na temelju sudske presude iz rujna 2009., koju Agencija ne posjeduje.

Odredbom članka 3. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, između ostalog, propisano je da se proračunsko računovodstvo temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti i istinitosti.

Prema odredbama članaka 27. i 32., stavka 2. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja, nadležno tijelo otpisuje potraživanje prema dužniku pravnoj osobi koje se ne može naplatiti u stečajnom postupku, na temelju pravomoćnog rješenja o zaključenju stečajnog postupka nad pravnom osobom ili u postupku likvidacije na temelju pravomoćnog rješenja o brisanju pravne osobe iz sudskog registra.

Državni ured za reviziju nalaže evidentirati potraživanja u poslovnim knjigama pravodobno i na temelju vjerodostojnih, istinitih, urednih i prethodno kontroliranih isprava, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Također, nalaže se evidentirati u poslovnim knjigama otpis potraživanja za koja ne postoji mogućnost naplate, primjenjujući odredbe Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja.

Ukupno dospjela potraživanja koncem 2019. iznose 10.277.631,00 kn. U okviru navedenih, prema podacima Odjela za financije i računovodstvo, dospjela potraživanja za zajmove dane u okviru provedbe Programa POS iznosila su 2.966.232,00 kn. Od navedenih, potraživanja s rokom dospjeća do jedne godine iznosila su 1.345.424,00 kn, od jedne do tri godine iznosila su 859.770,00 kn, a s rokom dospjeća dužim od tri godine iznosila su 761.038,00 kn. Za potraživanja po stambenim kreditima iz Programa POS, ostala dospjela potraživanja starija od godine dana te za potraživanja od dužnika nad kojima je pokrenut stečaj i/ili likvidacijski postupak nije obavljen ispravak vrijednosti potraživanja.

S obzirom na to da nije proveden ispravak vrijednosti dospjelih potraživanja, s rokom dospjeća od jedne do tri godine i za potraživanja od dužnika nad kojima je pokrenut stečaj i/ili likvidacijski postupak, u Bilanci sa stanjem na dan 31. prosinca 2019. više su iskazana potraživanja i vlastiti izvori.

Odredbama članka 37.a Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, propisano je da se ispravak vrijednosti potraživanja provodi na kraju godine uzimajući u obzir kašnjenje u naplati preko godinu dana te pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom.

Ako se s naplatom potraživanja kasni između jedne i tri godine, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 50,0 %, ako se s naplatom kasni iznad tri godine, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100,0 %, a ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 75,0 %. Bez obzira na provođenje ispravka vrijednosti potraživanja proračunski korisnici moraju poduzimati sve potrebne mjere za potpunu naplatu prihoda i primitaka iz nadležnosti i uplatu u proračun.

Državni ured za reviziju nalaže provoditi ispravak vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Ukupne obveze na koncu 2019. iskazane su u iznosu od 36.774.261,00 kn. Prema podacima iz pomoćnih evidencija, za subvencioniranje stambenih kredita Agencija i korisnici kredita zaključili su u 2017., 2018. i 2019. ugovore kojima se Agencija obvezala na ime subvencioniranja stambenih kredita od 2017. do 2025. isplatiti subvencije u iznosu od 651.819.964,00 kn. Od 2017. do 2019. isplaćene su subvencije u iznosu od 117.406.071,00 kn te koncem 2019. preostala obveza iznosi 534.413.893,00 kn. U poslovnim knjigama nisu evidentirane i iskazane u financijskim izvještajima za 2019. preuzete obveze za sufinanciranje stambenih kredita u iznosu od 534.413.893,00 kn, koje dospijevaju na podmirenje u narednim godinama. Navedeno nije u skladu s odredbom članka 4., stavka 2. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, kojom je propisano da su proračun i proračunski korisnici obvezni u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora.

Državni ured za reviziju nalaže, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, u poslovnim knjigama evidentirati obveze za subvencioniranje stambenih kredita, preuzete na temelju ugovora zaključenih s korisnicima subvencija, koje dospijevaju na podmirenje u idućim godinama.

U Bilanci sa stanjem na dan 31. prosinca 2019., u dijelu pod naslovom Obvezni analitički podaci, iskazani su podaci o nedospjelim potraživanjima za dane zajmove, prihode poslovanja, od prodaje nefinancijske imovine, za dane predujmove i druga potraživanja u ukupnom iznosu od 1.883.731.318,00 kn, što se odnosi na ukupna potraživanja koncem 2019. Podaci o dospjelim potraživanjima nisu iskazani.

Prema podacima iz analitičkih evidencija, ukupna dospjela potraživanja na 31. prosinca 2019. iznose 10.277.631,00 kn, što nije iskazano u Bilanci. Navedeno nije u skladu s odredbom članka 3., točke 1. Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu. Prema navedenoj odredbi, osnovna svrha financijskih izvještaja jest dati informacije o financijskom položaju i uspješnosti ispunjenja postavljenih ciljeva (poslovanja) proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika.

Državni ured za reviziju nalaže u financijskim izvještajima iskazati podatke o dospjelim potraživanjima, u skladu s odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu.

– Popis imovine i obveza

Odluka o osnivanju povjerenstva za popis imovine i provođenju popisa imovine i obveza donesena je u prosincu 2019. Navedenom Odlukom imenovana su dva povjerenstva, povjerenstvo za popis imovine i obveza u Zagrebu i za popis imovine u Osijeku. U Odluci je navedeno da su povjerenstva obvezna do 13. siječnja 2020. dostaviti direktoru Agencije izvještaj o popisu (popisne liste i zapažanja).

Povjerenstvo za popis imovine i obveza u Zagrebu sastavilo je 28. siječnja 2020. Izvještaj povjerenstva za popis imovine i obveza. U Izvještaju je navedeno da je povjerenstvo obavilo popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2019. te utvrdilo da je knjigovodstveno stanje dugotrajne nefinancijske imovine u potpunosti istovjetno stvarnom stanju, kao i stanje novca u blagajni, na žiroračunima te stanje potraživanja i obveza.

Revizijom je utvrđeno da vrijednost građevinskih objekata koja je evidentirana u glavnoj knjizi nije usuglašena s analitičkim evidencijama građevinskih objekata kao i s evidencijom Odjela za najam i gospodarenje nekretninama ustrojenim u okviru Agencije. Usporedbom podataka Odjela za najam i gospodarenje nekretninama s podacima evidentiranim u poslovnim knjigama utvrđeno je da je u poslovnim knjigama Agencije evidentiran i veći broj građevinskih objekata prodanih u prijašnjim godinama (vrtić u Benkovcu, stanovi i poslovni prostori u naseljima Klara i Špansko u Zagrebu, šest stanova i 31 garaža u Splitu, četiri stana u Osijeku, stanovi preneseni Ministarstvu hrvatskih branitelja i drugo). Veći broj nekretnina u analitičkoj evidenciji evidentiran je kao građevinski objekt – kuća, a prema podacima Odjela za najam i gospodarenje nekretninama radi se o zemljištu. Također, prema podacima Odjela za najam i gospodarenje nekretninama, 292 nekretnine – kuće su prazne i devastirane. Povjerenstvo za popis nije sastavilo popisne liste i unijelo zapažanja u vezi s praznim i devastiranim nekretninama i predložilo daljnje postupanje s ovim nekretninama. Povjerenstvo nije sastavilo popisne liste nefinancijske imovine fizičkim utvrđivanjem stvarnog stanja imovine, na licu mjesta, koristeći uobičajene metode brojenja, mjerenja, vaganja, procjenjivanja, obračunavanja i slično, što je propisano obvezujućom Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je u prosincu 2015. donio ministar financija.

Potraživanja u iznosu od 1.887.476.256,00 kn i obveze u iznosu od 36.774.261,00 kn popisane su prema skupinama računa iz Računskog plana, u ukupnim iznosima, prema stanjima računa evidentiranim u glavnoj knjizi. Potraživanja i obveze sa stanjem koncem 2019. nisu popisani prema dužnicima i vjerovnicima u pojedinačnim iznosima. Popis potraživanja i obveza obavljen je formalno, prijepisom stanja iz poslovnih knjiga. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 14., stavka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, kojima je propisano da se podaci o popisu unose pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste te da su popisne liste knjigovodstvene isprave čiju vjerodostojnost potpisima potvrđuju članovi popisnog povjerenstva.

Prema odredbama Upute o obavljanju popisa imovine i obveza, popisno povjerenstvo obvezno je sastaviti izvještaj o obavljenom popisu koji, između ostalog, treba sadržavati mišljenje o sumnjivim i spornim potraživanjima, kao i nenaplativim i zastarjelim potraživanjima. Povjerenstvo za popis potraživanja nije sastavilo izvještaj o provedenom popisu u skladu s Uputom. Usklađivanje stanja otvorenih stavki potraživanja i obveza sa stanjem koncem 2019. nije provedeno.

Državni ured za reviziju nalaže provođenje popisa građevinskih objekata, zemljišta, potraživanja i obveza u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te obvezujućom Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza.

S obzirom na to da Agencija raspolaže i upravlja velikim brojem nekretnina, preporučuje se osnivanje povjerenstva za kontinuirani popis nekretnina, kojim je potrebno, osim popisa, utvrditi u kakvom je uporabnom stanju nekretnina te ako se koristi, pravni akt na temelju kojega se nekretnina koristi.

Prema Uputi o obavljanju popisa imovine i obveza, ovjera, odnosno potvrda otvorenih stavki potraživanja i obveza koncem godine jedan je od preduvjeta vjerodostojnog popisa. Usklađivanje stanja potraživanja nije potrebno provoditi u slučaju kada je uspostavljen kontinuirani sustav praćenja potraživanja. S obzirom na značajan iznos potraživanja i veliki broj dužnika, Državni ured za reviziju preporučuje uspostavu kontinuiranog sustava praćenja i informiranja o stanju potraživanja na način da se stanje potraživanja iskazuje na svakom računu, tako da se uz iznos tekućeg potraživanja navede i iznos ukupnog potraživanja.

- 3.2. *Prihvaćeni su svi nalazi, a odnose se na usklađivanje podataka o vrijednosti građevinskih objekata u glavnoj knjizi i analitičkoj evidenciji, usuglašavanje i evidentiranje u poslovnim knjigama podataka o državnoj imovini danoj na korištenje Agenciji, evidentiranje i provođenje ispravka vrijednosti potraživanja, evidentiranje obveza za subvencioniranje stambenih kredita, iskazivanje podataka u financijskim izvještajima te provođenje popisa imovine i obveza.*

U Očitovanju se navodi da su poduzete aktivnosti za usklađivanje podataka o vrijednosti građevinskih objekata u glavnoj knjizi i analitičkoj evidenciji s evidencijom Odjela za najam i gospodarenje nekretninama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Agencija će uskladiti podatke o državnoj imovini koja joj je dana na korištenje Odlukom Vlade Republike Hrvatske, Komisije za stambeni i poslovni prostor, iz ožujka 1998., s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine na način da će se utvrditi točan podatak o državnoj imovini koju Agencija koristi, kako bi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (koje u svojoj evidenciji nekretnina već ima evidentiranu državnu imovinu danu na korištenje Agenciji) evidentiralo točan podatak u svojoj evidenciji.

Nadalje, u Očitovanju se navodi da se Agencija obvezuje provoditi ispravak vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. U tom cilju već su od Odsjeka za praćenje naplate zatraženi relevantni podaci kako bi s 31. prosinca 2020. bio proveden otpis onih potraživanja za koje ne postoji mogućnost naplate.

Također, navodi se da je u tijeku obrada novozaprimljenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita iz 2020. Nakon utvrđivanja konačne obveze za sve odobrene subvencije (2017., 2018., 2019. i 2020.) evidentirat će se u glavnu knjigu kako bi ovi podaci bili u financijskom izvješću za 2020.

U financijskom izvješću za 2020. posebno će se iskazati dospjela, a posebno nedospjela potraživanja, u skladu s odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu.

Direktor Agencije je 15. prosinca 2020. godine imenovao Povjerenstvo za popis o čemu su obavješteni svi članovi Povjerenstva. Naloženo im je da popis obave u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te obvezujućom Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza.

4. Rashodi

4.1. Ukupni rashodi i izdaci za 2019. ostvareni su u iznosu od 182.268.634,00 kn. Od navedenih, na rashode za subvencioniranje stambenih kredita odnose se rashodi u iznosu od 73.768.084,00 kn, za nabavu nefinancijske imovine u iznosu od 62.902.573,00 kn te za zaposlene u iznosu od 8.396.920,00 kn.

– Rashodi za subvencioniranje stambenih kredita

U okviru rashoda za naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade u iznosu od 75.306.190,00 kn na subvencije stambenih kredita odnose se rashodi u iznosu od 73.768.084,00 kn. U 2019. sufinancirani su stambeni krediti na temelju ugovora zaključenih u 2017., 2018. i 2019. između Agencije i korisnika subvencije. Od 2017. do 2019. zaključeno je 9 397 ugovora o sufinanciranju, na temelju kojih su u navedenom razdoblju ostvareni rashodi za subvencije u ukupnom iznosu od 117.406.071,00 kn.

Ugovori o sufinanciranju zaključeni su na temelju odredaba Zakona o subvencioniranju stambenih kredita. Odredbom članka 22. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita propisano je da ugovor o subvencioniranom kreditu, uz ostalo, mora sadržavati: zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju odnosno gradnju kredit odobrava, a prije isteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita, obvezu prijave prebivališta korisnika kredita na adresi kupljenog stana ili kuće odnosno izgrađene kuće, u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće, rok do kojeg se treba dostaviti uporabna dozvola ako se kredit odobrava za gradnju te obvezu odabrane kreditne institucije na prijenos (povrat) sredstava uplaćenih na ime subvencioniranja kredita na račun Agencije u slučajevima propisanim člankom 24. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita.

Odredbama članka 28., stavka 1. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, propisano je da provedbu ugovora o subvencioniranom kreditu prate odabrana kreditna institucija i Agencija, a u stavku 2. da je odabrana kreditna institucija dužna Agenciju, bez odgađanja, obavijestiti o svakom događaju bitnom za provedbu sklopljenog ugovora o subvencioniranom kreditu.

Pojedini korisnici subvencija nisu prijavili prebivalište u zakonom propisanom roku, a pojedini korisnici kojima su u 2017., 2018. i 2019. subvencionirani stambeni krediti nisu do 30. rujna 2020. prijavili prebivalište na adresi kupljene nekretnine.

Prema podacima Agencije, sa stanjem na 30. rujna 2020., 12 korisnika subvencioniranih kredita iz 2018. nije prijavilo prebivalište na adresi nekretnine kupljene subvencioniranim kreditom.

Za četiri korisnika dostavljena je obavijest banci da korisnici nisu ispunili zakonsku i ugovornu obvezu te korisnicima kredita (na novu i staru adresu) s pozivom na postupanje. Osam korisnika koji nisu prijavili prebivalište na novoj adresi podnijeli su Agenciji i/ili financijskoj instituciji zamolbe za odgodu prijave prebivališta.

Kako odredbama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita nije predviđena mogućnost odgode prijave prebivališta, Agencija se nije očitovala na navedene zamolbe. Za 297 korisnika, kojima su 2019. subvencionirani stambeni krediti, Agencija do konca rujna 2020. ne posjeduje dokaz o prijavi prebivališta na adresi nekretnine kupljene subvencioniranim kreditom.

Odredbom članka 7. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, propisano je da se subvencioniraju krediti koje građani uzimaju od kreditne institucije za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja. Za korisnike subvencija koji nisu prijavili prebivalište na adresi kupljene nekretnine nije moguće potvrditi koristi li korisnik subvencije kupljenu nekretninu u zakonom propisanu svrhu, odnosno za rješavanje svojeg stambenog pitanja.

Državni ured za reviziju nalaže pribavljanje dokaza od korisnika subvencije o prijavi prebivališta na adresi nekretnine kupljenje subvencioniranim stambenim kreditom radi utvrđivanja ispunjavanja ugovorenih obveza korisnika u cilju postizanja zakonom propisane svrhe subvencioniranja stambenih kredita danih za rješavanje stambenog pitanja korisnika subvencije.

S obzirom na to da je od početka 2017. do konca rujna 2020. zaključeno 13 017 ugovora o subvencioniranju stambenih kredita, koje su korisnici uzeli kod više financijskih institucija, Državni ured za reviziju preporučuje donošenje unutarnjeg akta kojim bi se propisali istovjetni postupci i rokovi u vezi s pribavljanjem dokaza o prijavi prebivališta kao i poduzimanja mjera u slučajevima kada nije postupljeno prema odredbi članka 22. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita.

Također, preporučuje se u svakoj kalendarskoj godini, za vrijeme trajanja subvencioniranja kredita, najmanje jedanput revidirati podatke o prijavljenom prebivalištu korisnika subvencije.

– Rashodi za nabavu nefinancijske imovine

Rashodi za nabavu nefinancijske imovine ostvareni su u iznosu od 62.902.573,00 kn. U najvećem dijelu, u iznosu od 62.568.102,00 kn, odnose se na rashode za građevinske objekte. Od navedenih, na rashode za provedbu Programa POS odnosi se 34.267.299,00 kn i za nabavu stanova za potrebe Državnog ureda za stambeno zbrinjavanje 28.300.803,00 kn.

U okviru rashoda za provedbu Programa POS vrijednosno značajniji su rashodi za kupnju zemljišta. Također, u okviru rashoda za provedbu Programa POS evidentirani su u 2019. i rashodi u iznosu 1.500.178,00 kn, a odnose na izgradnju šest zgrada s 36 stanova, u Biogradu na Moru. Nakon provedenog postupka javne nabave, ugovor o izgradnji navedenih stanova zaključen je u kolovozu 2018. Ugovoreni su radovi izgradnje stanova u iznosu od 10.583.963,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. Ugovoreni rok završetka radova je konac ožujka 2020. Izvođenje radova započelo je u rujnu 2018. Izvoditelj je u 2018. ispostavio situacije u iznosu od 334.268,00 kn, a u 2019. u iznosu od 1.500.178,00 kn.

Ukupno su do srpnja 2019. ispostavljene situacije za izvedene radove u 2018. i 2019. u iznosu od 1.834.446,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost, što je 17,3 % ugovorenoga iznosa. U kolovozu 2019. izvoditelj je obustavio radove, nakon čega je Agencija obavijestila izvoditelja radova o raskidu ugovora. U listopadu 2019. Trgovački sud u Zagrebu otvorio je predstečajni postupak nad izvoditeljem radova.

U skladu s uvjetima iz ugovora, za dobro izvođenje posla izvoditelj radova dostavio je Agenciji bankarsku garanciju na 1.058.396,31 kn, s rokom valjanosti do 9. ožujka 2020. Agencija je 11. listopada 2019. pozvala banku da joj neopozivo i bezuvjetno na žiroračun uplati iznos garancije. Prema dopisu koji je potpisao zaposlenik banke, Agencija je u prilogu poziva za plaćanje bankovne garancije banci dostavila, između ostalog, original bankovne garancije. U očitovanju od 18. listopada 2019., koje je banka dostavila Agenciji, navedeno je da je izvoditelj radova prijevremeno vratio banci garanciju, sa zahtjevom za njezino isknjiženje, te da banka, po navedenoj garanciji, nema nikakvih obveza prema Agenciji.

Iako su na temelju ugovora iz kolovoza 2018. do konca 2019. za izgradnju stanova u Biogradu na Moru već ostvareni rashodi za izvršene radove u iznosu od 1.834.446,00 kn, za dovršenje izgradnje 36 stanova u Biogradu na Moru Agencija je u kolovozu 2020. donijela odluku o odabiru drugog izvoditelja radova. Navedeni izvoditelj je u otvorenom postupku javne nabave provedenom u 2020. ponudio izvođenje radova po cijeni od 11.282.426,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. U odnosu na vrijednost radova ugovorenu u kolovozu 2018., umanjeno za izvršene radove, cijena radova povećana je za 2.532.909,00 kn.

Državni ured za reviziju preporučuje poduzimanje radnji radi naplate bankarske garancije.

- 4.2. *Agencija prihvaća nalaz u vezi s prijavom prebivališta. U Očitovanju se navodi da će u cilju postizanja Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita propisane svrhe subvencioniranja stambenih kredita danih za rješavanje stambenog pitanja korisnika subvencije Agencija nastaviti pribavljati dokaze o prijavi prebivališta na adresi nekretnine kupljene subvencioniranim stambenim kreditom upućivanjem dopisa prije svega kreditnim institucijama, čija je obveza na temelju članka 12., stavka 2. sklopljenih ugovora o davanju subvencioniranih kredita između Agencije u ime Republike Hrvatske i kreditnih institucija dostaviti dokaze o prijavi prebivališta za klijente korisnike subvencioniranih stambenih kredita, dopisa nadležnim policijskim upravama i dopisa korisnicima. Sukladno preporuci Državnog ureda za reviziju, izradit će se unutarnji akt kojim će se propisati istovjetni postupci i rokovi u vezi s pribavljanjem dokaza o prijavi prebivališta kao i poduzimanja mjera u slučajevima kada nije postupljeno prema odredbi članka 22. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita. Nadalje, u Očitovanju se navodi da su za naplatu garancije poduzete sve zakonom predviđene aktivnosti. Angažirana je i vanjska odvjetnička tvrtka da zastupa Agenciju u vezi s tim i provede sve potrebne radnje kako bi se garancija naplatila.*

5. Imovina

- 5.1. Prema podacima iskazanima u financijskim izvještajima i evidentiranima u poslovnim knjigama Agencije, vrijednost imovine sa stanjem koncem 2019. iznosi 2.657.133.781,00 kn, od čega se na financijsku imovinu odnosi 2.063.438.642,00 kn, a na nefinancijsku 593.695.139,00 kn.

– Financijska imovina

Financijska imovina u iznosu od 2.063.438.642,00 kn većim dijelom odnosi se na potraživanja za dane zajmove u iznosu od 851.591.970,00 kn, prihode od imovine u iznosu od 624.042.287,00 kn, od proračuna u iznosu od 380.782.886,00 kn te na novac u banci i blagajni u iznosu od 173.986.153,00 kn.

Prema podacima evidentiranim u poslovnim knjigama Agencije, početkom 2019. potraživanja od državnog proračuna iznosila su 294.366.721,00 kn. Tijekom 2019. na račun državnog proračuna uplaćena su sredstva u iznosu od 84.724.702,00 kn. U 2019. nije bilo korištenja navedenih sredstava te koncem 2019. potraživanja od državnog proračuna iznose 379.091.423,00 kn. Odnose se na potraživanja na temelju uplata u državni proračun sredstava ostvarenih povratom zajmova danih građanima u 2019. i prijašnjim godinama za stambeno zbrinjavanje u iznosu od 344.063.297,00 kn i od najma neprodane imovine u iznosu od 35.028.126,00 kn. Navedena sredstva namijenjena su za daljnje financiranje provođenja Programa POS.

Osim navedenih, početkom 2019. novčana sredstva Agencije na računima kod poslovnih banaka iznosila su 120.664.400,00 kn, a koncem 2019. iznose 173.975.608,00 kn. Ostvarena su od povrata zajmova za stambeno kreditiranje. Navedena novčana sredstva također su namijenjena za daljnje financiranje provođenja Programa POS.

Ukupno su koncem 2019. za financiranje navedenog Programa bila raspoloživa sredstva u iznosu od 553.067.031,00 kn.

Tijekom 2019. za financiranje Programa POS utrošena su proračunska sredstva u iznosu od 49.437.631,00 kn (34.267.063,00 kn za stambene objekte i 15.170.568,00 kn za zajmove građanima za stambeno zbrinjavanje).

Prema odredbama članka 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, Republika Hrvatska za poticanje stanogradnje prema odredbama ovoga Zakona osigurava financijska sredstva u državnom proračunu, na glavi Agencije. Dio sredstava za navedenu namjenu osigurava se i povratima prije danih kredita i prihodima od najma.

U 2019. i prijašnjim godinama za financiranje poticane stanogradnje korištena su samo proračunska sredstva. Iako je raspolagala značajnim financijskim sredstvima, Agencija nije u 2019. i prijašnjim godinama financirala poticanje stanogradnje sredstvima ostvarenima od povrata prije danih zajmova i prihodima od najma, što nije u skladu s odredbom članka 4., stavka 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Državni ured za reviziju nalaže financiranje poticane stanogradnje i namjenskim primicima Agencije, ostvarenima povratom prije danih kredita te prihodima od najma neprodanih stanova i poslovnih prostora izgrađenih u okviru programa Društveno poticana stanogradnja, do visine raspoloživih sredstava, u skladu s odredbama članka 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Prema podacima Odjela za financije i računovodstvo, ustrojenoga u okviru Agencije, nad jedanaest nekretnina prodanih na temelju deset ugovora o kupoprodaji stanova i jednog ugovora o prodaji kuće iz Programa POS, zaključenih u prijašnjim godinama, poslovne banke i treće osobe provele su ovrhu prodajom nekretnina te je ostao nenaplaćen djelomično ili u cijelosti III. obrok kupoprodajne cijene (zajam koji je kupcu nekretnina dala Agencije iz proračunskih sredstava).

Na koncu 2019. nenaplaćeni III. obrok za jedanaest ovršenih nekretnina iznosio je 233.258,22 EUR, odnosno 1.736.292,00 kn. Navedeni iznos evidentiran je koncem 2019. na računu potraživanja od kupaca za dane zajmove kupcima nekretnina. Za osam ovršenih nekretnina III. obrok nije dospio na naplatu, u ovršnom postupku za dvije nekretnine djelomično je naplaćen III. obrok u iznosu od 9.400,00 EUR, odnosno 68.720,00 kn, dok za jednu nekretninu dospjeli III. obrok nije naplaćen u ovršnom postupku.

Pri kupoprodaji stana odnosno kuće iz Programa POS kupac najčešće plaća Agenciji I. obrok kupoprodajne cijene (učešće) iz vlastitih sredstava, II. obrok putem kredita poslovne banke (koji otplaćuje banci u mjesečnim obrocima, do 15 godina) te III. obrok zajmom od Agencije iz sredstava državnog proračuna (koji otplaćuje Agenciji u mjesečnim obrocima, do 15 godina). Radi osiguranja svoje tražbine, Agenciji je kupoprodajnim ugovorom dopušteno u zemljišnim knjigama upisati pravo zaloge na nekretnini za iznos III. obroka kupoprodajne cijene, na drugo mjesto prema redosljedu prvenstva dok se na prvo mjesto upisuje poslovna banka za iznos kredita kojim je plaćen II. obrok kupoprodajne cijene. Zbog toga što kupci nisu plaćali mjesečne obroke stambenog kredita, radi naplate svoje tražbine poslovne banke pokrenule su ovršne postupke u kojima je prodano deset stanova i kuća koji su predmet kupoprodajnog ugovora između kupaca i Agencije. Iako nije pokrenula ovršni postupak, Agencija naplaćuje svoje tražbine prema odredbama članka 86. i 112. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 73/17), jer je, uz poslovnu banku, upisala založno pravo na nekretnini u zemljišnim knjigama. Odredbom članka 86. Ovršnog zakona propisano je da se u postupku ovrhe na nekretnini namiruju i založni vjerovnici koji nisu predložili ovrhu.

Založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu, iako založni vjerovnici nisu u potpunosti namireni. Kupac nekretnine i založni vjerovnik mogu se sporazumjeti, najkasnije do donošenja rješenja o dosudi, da založno pravo ostane na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a da kupac preuzme ovršenikov dug prema tom vjerovniku u iznosu koji bi mu pripadao u ovršnom postupku. U tom se slučaju kupovina umanjuje za iznos preuzetog duga.

Odredbom članka 112. Ovršnog zakona propisano je da se iz prodajne cijene namiruje ovrhovoditelj na čiji je prijedlog određena ovrha, založni vjerovnici i kada nisu prijavili svoje tražbine, osobe koje imaju pravo na naknadu za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom, Republika Hrvatska i općine, gradovi i županije po osnovi poreza i drugih pristojbi.

Odredbom članka 108. Ovršnog zakona propisano je da u rješenju o dosudi nekretnine sud određuje da se, nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Prema navedenom, pravomoćnim rješenjem o dosudi nekretnine, briše se založno pravo Agencije koje je ugovoreni instrument osiguranja naplate III. obroka kupoprodajne cijene, neovisno je li Agencija iz cijene dobivene prodajom nekretnine (kupovina), preostale nakon namirenja ovrhovoditelja, potpuno ili samo djelomično naplatila III. obrok.

Odredbom članka 25., stavka 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, propisano je da u prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 21 godine kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna i druga sredstva, koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave te drugim osobama koje su osigurale sredstva za izgradnju, razmjerno njihovom udjelu u cijeni stana.

Ugovorom o kupoprodaji određeno je da se III. obrok kupoprodajne cijene otplaćuje u određenom broju mjesečnih rata, određen je iznos mjesečne rate u eurima te datum početka otplate odnosno datum dospeljeća.

Nadalje, ugovorom o kupoprodaji određeno je da u slučaju da kupac nakon dospeljosti plaćanja ne plati šest mjesečnih rata trećeg obroka zaredom, otplata se prekida. Preostali dužni iznos sa sporednim tražbinama dospeljeva u cijelosti i prodavatelj (Agencija) je ovlašten poduzeti sve potrebne radnje radi naplate preostalog dužnog iznosa sa sporednim tražbinama bez prethodne obavijesti kupcu. Kupac daje prodavatelju neopozivu suglasnost da pristaje da sva dospeljela, a nepodmirena potraživanja, prodavatelj namiri neposredno putem prisilne ovrhe na njegovoj cijeloj imovini u svoju korist, a na temelju ovoga ugovora kao ovršne isprave te pristaje i izričito izjavljuje, da se u svrhu naplate bilo kojeg potraživanja prodavatelja po dospeljosti istoga, može neposredno provesti prisilna ovrha na njegovu računu i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili drugog subjekta koji obavlja poslove platnog prometa.

Iz navedenog proizlazi da na temelju ugovora o kupoprodaji nije moguće zahtijevati naplatu III. obroka prije njegova dospeljeća, da se iz kupovnine preostale nakon namirenja ovrhovoditelja neće uvijek u cijelosti naplatiti tražbina Agencije za III. obrok, a na temelju rješenja o dosudi nekretnine Agencija gubi založno pravo kao instrumenta osiguranja naplate III. obroka.

Agencija je u ugovoru o kupoprodaji propustila propisati iznimku, da u slučaju prodaje nekretnine u ovršnom postupku istodobno dospeljeva na naplatu III. obrok ili dan dospeljeća III. obroka uvjetovati s mogućim prestankom založnog prava, odnosno ugovoriti obvezu zasnivanja novog instrumenta osiguranja tražbine u slučaju gubitka založnog prava.

Državni ured za reviziju preporučuje poduzimanje mjera, osim upisivanja založnog prava u zemljišnim knjigama, u cilju zaštite tražbine za III. obrok kupoprodajne cijene, kako bi se u slučaju prodaje nekretnine u ovršnom postupku u potpunosti osigurala naplata zajma koji je Agencija dala kupcu nekretnine.

– Nefinancijska imovina

Nefinancijska imovina u vrijednosti od 593.695.139,00 kn odnosi se većim dijelom na građevinske objekte nabavne vrijednosti od 401.933.289,00 kn i dugotrajnu nefinancijsku imovinu u pripremi u vrijednosti od 186.475.735,00 kn (građevinski objekti u izgradnji).

U okviru građevinskih objekata nabavne vrijednosti od 401.933.289,00 kn evidentirani su stambeni objekti i poslovni prostori nabavljeni u okviru provedbe Programa POS u iznosu od 293.440.650,00 kn i stambeni objekti na područjima i izvan područja posebne državne skrbi u iznosu od 108.492.639,00 kn.

Od nekretnina koje je od početka provedbe Programa POS izgradila, odnosno Agencija je bila investitor, koncem 2019. u poslovnim knjigama Agencije evidentirano je neprodanih 356 stanova, 615 garaža / garažno-parkirnih mjesta te 17 poslovnih prostora. Od neprodanih nekretnina, iznajmljeno je 346 stanova i 561 garaža / garažno-parkirno mjesto.

Prema podacima Agencije, vrijednost stambenih objekata na područjima i izvan područja posebne državne skrbi koncem 2019. iznosi 108.492.639,00 kn.

Prema podacima Odjela za gospodarenje nekretninama, za potrebe stambenog zbrinjavanja na području i izvan područja posebne državne skrbi Agencija je prijašnjih godina kupila 10 241 nekretninu. U poslovnim knjigama Agencije navedena imovina evidentirana je kao imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, kojom upravlja i raspolaže Agencija. Od navedenih, do konca 2019., veći dio, odnosno 9 076 nekretnina preneseno je sadašnjem Državnom uredu za stambeno zbrinjavanje i njegovim pravnim prednicima, s 515 raspolaže Agencija, 466 je prodano, 82 su prenesene Ministarstvu hrvatskih branitelja, 67 je darovano putem Središnjeg državnog ureda za stambeno zbrinjavanje, 23 su predane Ministarstvu poljoprivrede, a 12 ugovora o kupnji je poništeno.

Od 515 nekretnina kojima raspolaže Agencija, prazne i devastirane su 292 kuće na području i izvan područja posebne državne skrbi, iznajmljeno je 38 nekretnina, a na zemljište na području i izvan područja posebne državne skrbi odnosi se 185 nekretnina. Prema Zapisniku sa sastanka održanog 12. prosinca 2008., Uprava za područja posebne državne skrbi (pravni prednik Državnog ureda za stambeno zbrinjavanje) odbila je preuzeti nekretnine kojima raspolaže Agencija.

Agencija nema plan upravljanja i raspolaganja navedenim nekretninama u državnom vlasništvu koje su evidentirane u njezinim poslovnim knjigama. Kako se radi o nekretninama koje se nalaze na ruralnim područjima, a koje su u najvećem dijelu devastirane i neuseljive, prijenos prava raspolaganja ovim nekretninama drugom državnom tijelu, prema mišljenju Agencije, ne bi doveo do značajnijih promjena. Prema mišljenju Agencije, Uprava za poljoprivredno zemljište Ministarstva poljoprivrede trebala bi preuzeti preostala poljoprivredna zemljišta sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine 20/18, 115/18 i 98/19).

S obzirom na to da su navedene nekretnine nabavljene prije više od 17 godina, da je veći dio nekretnina neuseljiv i devastiran, u cilju sprječavanja njihova daljnjeg propadanja i racionalnijeg korištenja državne imovine, Državni ured za reviziju preporučuje utvrditi stvarno stanje svake pojedine nekretnine i donijeti plan upravljanja i raspolaganja u idućim godinama svakom pojedinom nekretninom.

- 5.2. *Prihvaćen je nalaz za financiranje poticane stanogradnje i namjenskim приходima i primicima Agencije. U Očitovanju se navodi da se do sada Program POS financirao pretežno proračunskim sredstvima. Kako su se na izvorima 81 (sredstva ostvarena povratima prije danih kredita), odnosno na izvoru 43 (sredstva ostvarena najmom stanova) akumulirala značajna sredstva, u narednim godinama poticana stanogradnje financirat će se i iz ovih izvora. Već u planu proračuna za 2021., odnosno u projekcijama za 2022. i 2023., za financiranje poticane stanogradnje planirana su sredstva gotovo isključivo na izvorima 81 i 43.*

U vezi s nalazom za poduzimanje mjera u cilju zaštite tražbine za III. obrok, osim upisivanja založnog prava, u Očitovanju se obrazlaže da je ugovorno određivanje dospelosti trećeg dijela kupoprodajne cijene u cijelosti usklađeno s odredbom članka 25., stavka 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, kako je to i navedeno u Izvješću Državnog ureda za reviziju (točno je određen datum dospjeća III. obroka – nakon otplate kredita poslovnoj banci) te je određeno da kada kupac ne plati šest mjesečnih rata zaredom, otplata se prekida, a Agencija je ovlaštena poduzeti potrebne radnje radi naplate, bez prethodne obavijesti kupcu.

Agencija se u zemljišnim knjigama, a na temelju tako sklopljenih ugovora i sukladno Zakonu, upisuje založnim pravom na nekretnini koja je predmet kupoprodaje, i to na drugom mjestu prvenstva. Upis založnog prava po sili zakona dovodi do namirenja tog založnog vjerovnika, sukladno odredbama Ovršnog zakona (onda kada poslovna banka pokrene ovršne radnje radi prisilnog namirenja svoje tražbine). Ugovor o kupoprodaji ne predviđa iznimku ili odstupanje od točno određenog datuma dospijeca III. obroka, s obzirom na to da takva iznimka nije predviđena ni Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji, a niti Zakonom o obveznim odnosima, u kojem je člankom 173. određeno da je dužnik dužan ispuniti obvezu u roku koji je predviđen ugovorom, a podredno ako rok ispunjenja nije predviđen ugovorom, dužan je ispuniti obvezu u roku predviđenom zakonom. Slijedom navedenog, Agencija ne može provesti prisilnu naplatu III. obroka prije nego što on dospije na plaćanje, odnosno prije no što sam ugovor postane ovršan. Međutim, kako bi se rješavale situacije u kojima u ovršnom postupku koji je pokrenula poslovna banka III. obrok (zajam javnih sredstava) ostane djelomično ili potpuno nenamiren te se rješenjem o dosudi, po sili zakona, izbriše založno pravo Agencije, kao ugovoreni instrument osiguranja, Agencija će, sukladno preporuci Državnog ureda za reviziju te rukovodeći se pozitivnim zakonskim odredbama, poduzeti Ovršnim zakonom predviđene mjere osiguranja da se tražbina s naslova III. obroka podmiri po dospijecu, i to prvenstveno predlaganjem osiguranja tražbine prethodnim mjerama pred za to mjesno nadležnim sudom (odredbe članaka Ovršnog zakona). Agencija napominje kako će se, od slučaja do slučaja, razmatrati hoće li se predložiti određivanje jedne ili više prethodnih mjera predviđenih odredbom članka 335. Ovršnog zakona.

Agencija prihvaća nalaz za utvrđivanje stvarnog stanja i donošenje plana upravljanja i raspolaganja nekretninama u državnom vlasništvu, u idućim godinama, za svaku pojedinu nekretninu. U Očitovanje se obrazlaže da bi utvrđivanje stvarnog stanja te izrada pojedinačnog plana upravljanja i raspolaganja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Agencija prouzročilo značajne troškove. S obzirom na njihovu tržišnu vrijednost to bi bilo neučinkovito i neopravdano. Također, dosadašnja iskustava pokazala su da je do pojedinih nekretnina nemoguć pristup (minirano, zaraslo i drugo). Za nekretnine koje su pristupačne i nalaze se na građevinskom zemljištu (približno 270 nekretnina) Agencija putem ovlaštenog sudskog vještaka procjenjuje približno pola nekretnina svake godine te se tijekom dvije godine procijene sve takve nekretnine i za njih je moguće utvrditi stvarno stanje i napraviti plan raspolaganja i upravljanja. Svake godine raspisuje se javno nadmetanje za njihovu prodaju. Tako je upravo završilo javno nadmetanje raspisano u kolovozu 2020. i od 266 ponuđenih nekretnina zaprimljena je 51 ponuda za kupnju 29 nekretnina koje bi se u konačnici trebale prodati.

Provedba naloga i preporuka

- 1.1. Državni ured za reviziju obavio je financijsku reviziju Agencije za 2015., o čemu je sastavljeno Izvješće i izraženo uvjetno mišljenje. Revizijom za 2019. provjereno je je li Agencija postupila 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 4

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.	Planiranje	2010. 2015.	Naloženo je realnije planiranje sredstava za financiranje aktivnosti i projekata u okviru programa, kako bi planovi bili realni i u funkciji praćenja ostvarenja aktivnosti i projekata.	konac 2017.	nije provedeno
2.		2015.	Naloženo je sastavljanje financijskog plana prema proračunskim klasifikacijama u skladu s odredbama Zakona o proračunu. Također, naloženo je donošenje programa rada i financijskog plana u skladu s odredbama Zakona o ustanovama.	konac 2017.	provedeno
3.	Računovodstveno poslovanje	2010. 2015.	Naloženo je evidentiranje poslovnih događaja u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Zakona o proračunu i Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.	kontinuirano	nije provedeno
4.		2015.	Naloženo je uskladiti podatke analitičkih evidencija i glavne knjige u vezi s obračunanim kamatama na javna sredstva u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja. Također, naloženo je u okviru izvanbilančnih zapisa evidentirati potencijalne obveze u vezi sa sudskim sporovima te za navedene podatke sastaviti Bilješke uz financijske izvještaje, u skladu s odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu.	konac 2017.	provedeno
5.		2015.	Naloženo je obavljanje popisa imovine i obveza u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Upute o obavljanju popisa imovne i obveza.	konac 2017.	nije provedeno
6.		2015.	Naloženo je u financijskim izvještajima iskazivati podatke o rezultatu poslovanja u skladu s odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu.	konac 2017.	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
7.	Prihodi	2015.	Predloženo je unutarnjim aktima i javnim pozivom za prikupljanje zahtjeva za davanje nekretnina u najam detaljnije utvrditi uvjete i mjerila za određivanje redoslijeda na listi reda prvenstva za najam stanova iz Programa POS.	kontinuirano	provedeno
8.	Javna nabava	2015.	Naloženo je u registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma unijeti sve podatke propisane odredbama Zakona o javnoj nabavi. Nadalje, naloženo je provođenje postupaka nabave u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi.	kontinuirano	provedeno

Agencija je i nadalje u obvezi postupati prema nalogima Državnog ureda za reviziju, koji nisu u cijelosti provedeni.

- 1.2. *Agencija prihvaća status naloga iz prošle revizije. U Očitovanje navodi da će se nastojati realnije planirati sredstva kako ne bi bilo većih odstupanja realizacije i plana. Poslovni događaji u poslovnim knjigama evidentirat će se u skladu s odredbama Zakona o proračunu te Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Popis imovine i obveza obaviti će se u skladu s preporukama i Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza.*