



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

ZAGREBAČKI HOLDING
D.O.O., ZAGREB

Zagreb, listopad 2012.

SADRŽAJ

stranica

I.	PODACI O DRUŠTVU	2
	Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo	2
	Planiranje	3
	Financijski izvještaji	3
II.	REVIZIJA ZA 2011.	8
	Ciljevi i područja revizije	8
	Metode i postupci revizije	8
	Nalaz za 2011.	9
III.	MIŠLJENJE	43
IV.	ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE	48



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/12-07/4
URBROJ: 613-02-05-12-11

Zagreb, 1. listopada 2012.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI
DRUŠTVA ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., ZAGREB ZA 2011.

Na temelju odredbi članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je financijska revizija kojom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje društva Zagrebački holding d.o.o., Zagreb (dalje u tekstu: Društvo) za 2011.

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

Postupci revizije su provedeni u razdoblju od 11. siječnja do 1. listopada 2012.

I. PODACI O DRUŠTVU

Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo

Društvo je osnovano početkom 2006., pod nazivom Gradsko komunalno gospodarstvo d.o.o. U siječnju 2007. promijenjen je naziv u Zagrebački holding d.o.o. Sjedište je u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 41. Temeljni kapital je upisan u iznosu 4.208.629.000,00 kn i u 100%-tnom je vlasništvu Grada Zagreba (dalje u tekstu: Grad).

Društvo posluje u javnom interesu, a temeljne djelatnosti su: komunalna, prometna i tržišna. Obavljaju se u okviru 18 podružnica i to: Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo (upravljanje objektima), Gradska groblja (pogrebne i srodne djelatnosti), Vodoopskrba i odvodnja (skupljanje, pročišćavanje i distribucija vode), Čistoća (održavanje čistoće, odvoz otpadaka), Zagrebački električni tramvaj (prijevoz putnika u javnom prijevozu), Zrinjevac (uređivanje i održavanje zelenih površina), Zagrebačke ceste (upravljanje, održavanje, izgradnja regionalnih i lokalnih cesta), Zagrebparking (usluge na javnim parkiralištima i garažama), Autobusni kolodvor (usluge autobusnog kolodvora), Tržnice Zagreb (tržnice na veliko i malo, te skladištenje), Zbrinjavanje gradskog otpada i sanacija (skupljanje i odvoz otpadaka), Digitalni grad (najam telekomunikacijskih vodova i mreže), Stanogradnja (gradnja i prodaja stanova), Upravljanje sportskim objektima (upravljanje i održavanje sportskih građevina), AGM (izdavačka djelatnost), Robni terminali Zagreb (skladištenje robe), Vladimir Nazor (putnička agencija), te Zagrebački velesajam (organiziranje sajмова, kongresa i savjetovanje). Upravljačke i korporativne funkcije integrirane su u okviru Direkcije (Ured Uprave, Sektor komunalnih djelatnosti, Sektor prometnih djelatnosti, Sektor tržišnih djelatnosti, Sektor ekonomskih poslova, Sektor marketinga, prodaje i nabave, Sektor općih i pravnih poslova i imovine, Sektor informatike, upravljanja projektima i sigurnosti, te Sektor razvoja, korporativnih komunikacija i upravljanja ljudskim resursima). Služba za unutarnju reviziju i kontrolu ustrojena je kao samostalna služba neposredno odgovorna Upravi.

Za sve podružnice se sastavljaju izvještaji o profitabilnosti, odnosno utvrđuju se prihodi i rashodi, te financijski rezultat. Financijski rezultat utvrđuje se i za Direkciju čiji se troškovi, na temelju ključa raspoređuju na podružnice. Unutar kategorije prihoda i rashoda razlikuju se interni i eksterni, koji se iz konsolidiranih izvještaja, koja se sastavljaju na razini Društva, isključuju.

Društvo u 100%-tnom vlasništvu ima sljedeća društva: Gradska plinara Zagreb d.o.o. (distribucija plina), Gradska plinara Zagreb Opskrba d.o.o. (opskrba plinom), Gradska ljekarna Zagreb (ljekarnička djelatnost), Zagreb Arena d.o.o. (upravljanje sportskim objektima i organiziranje sportskih događaja), te Zagreb plakat d.o.o. u 51,0%-tnom vlasništvu (iznajmljivanje oglasnog prostora). Zagreb Centrum d.d. (poslovanje nekretninama) i Zagrebačko investicijsko društvo d.o.o. (upravljanje investicijskim fondovima) u 2011. su pripojena Društvu.

Upravna tijela Društva su Uprava, Nadzorni odbor i Skupština. Upravu čine predsjednik i tri člana. Predsjednik zastupa Društvo pojedinačno i samostalno, a svaki član skupno s drugim članovima Uprave.

Grad je jedini član Društva, a Skupštinu Društva do srpnja 2010. je činio gradonačelnik, a nakon toga jedanaest članova iz redova zastupnika u Skupštini Grada. Nadzorni odbor ima predsjednika, zamjenika i dva člana.

Početak 2011., Društvo je zapošljavalo 11 950 zaposlenika, a koncem godine 11 779. Najveći broj zaposlenika je u podružnicama Zagrebački električni tramvaj (dalje u tekstu: ZET) 4 316, Čistoća 1 597 i Vodoopskrba i odvodnja (dalje u tekstu: VIO) 1 315.

Zakonski predstavnik Društva u 2011. i u vrijeme obavljanja revizije je Ivo Čović.

Planiranje

Godišnji plan poslovanja i plan investicijskih ulaganja za 2011. su doneseni u ožujku 2011. U planu poslovanja su obuhvaćene mjere i aktivnosti na konsolidaciji poslovanja i povećanju učinkovitosti.

Financijski izvještaji

Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema Zakonu o računovodstvu (Narodne novine 109/07). Sastavljeni su propisani financijski izvještaji.

a) Račun dobiti i gubitka

Prema podacima iz Računa dobiti i gubitka za 2011., ukupni prihodi su ostvareni u iznosu 3.826.754.148,00 kn, rashodi u iznosu 4.181.487.247,00 kn, te gubitak u iznosu 354.733.099,00 kn. Porezni prihodi iznose 2.668.423,00 kn, te gubitak tekuće godine iznosi 352.064.676,00 kn.

U tablici broj 1 se daju podaci o ostvarenim prihodima.

Tablica broj 1

Ostvareni prihodi

u kn

Redni Broj	Prihodi	Ostvareno za 2010.	Ostvareno za 2011.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Poslovni prihodi	3.705.648.874,00	3.714.020.142,00	100,2
1.1.	Prihodi od prodaje	2.603.479.336,00	2.537.357.927,00	97,5
1.2.	Drugi poslovni prihodi	1.102.169.538,00	1.176.662.215,00	106,8
2.	Financijski prihodi	115.755.408,00	112.734.006,00	97,4
	Ukupno	3.821.404.282,00	3.826.754.148,00	100,1

Prihodi od prodaje su manji za 2,5% od ostvarenih u 2010., a vrijednosno najznačajniji su prihodi od prodaje proizvoda i usluga gospodarstvu u iznosu 805.515.384,00 kn, prodaje proizvoda i usluga građanima 787.945.492,00 kn, prodaje proizvoda i usluga Gradu 641.217.460,00 kn te prihodi od zakupnina i najamnina u iznosu 273.555.525,00 kn (od čega 203.854.493,00 kn od zakupnina za stanove, sportske objekte, vrtiće i škole dane u zakup Gradu).

Drugi poslovni prihodi su veći za 6,8% od ostvarenih u 2010., a vrijednosno najznačajniji su prihodi od subvencija u iznosu 731.786.225,00 kn (od čega iz proračuna Grada 711.081.507,00 kn te proračuna države i drugih 20.704.718,00 kn), odgođeni prihodi na temelju Međunarodnog računovodstvenog standarda 20 (Narodne novine 36/93, 18/94, 47/95, 65/96, 39/97, 105/97, 3/99, 25/99, 148/99, 2/00, 107/01 i 61/06) u iznosu 161.637.027,00 kn (imovina primljena bez naknade) i od ukidanja rezerviranja u iznosu 83.612.988,00 kn.

U tablici broj 2 se daju podaci o ostvarenim rashodima.

Tablica broj 2

Ostvareni rashodi

u kn

Redni broj	Rashodi	Ostvareno za 2010.	Ostvareno za 2011.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Poslovni rashodi	3.829.805.285,00	3.683.177.123,00	96,2
1.1.	Povećanje zaliha nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda	97.283.730,00	28.382.006,00	29,2
1.2.	Materijalni troškovi	1.232.558.558,00	1.187.845.531,00	96,4
1.3.	Troškovi zaposlenika	1.662.766.170,00	1.566.085.278,00	94,2
1.4.	Amortizacija	496.672.058,00	492.039.342,00	99,1
1.5.	Drugi troškovi	150.551.639,00	144.586.665,00	96,0
1.6.	Vrijednosno usklađivanje	95.214.370,00	157.581.103,00	165,5
1.7.	Rezerviranja	54.660.723,00	52.494.038,00	96,0
1.8.	Drugi poslovni rashodi	40.098.037,00	54.163.160,00	135,1
2.	Financijski rashodi	478.477.324,00	498.310.124,00	104,1
	Ukupno	4.308.282.609,00	4.181.487.247,00	97,1

Ostvareni rashodi u 2011. su za 126.795.362,00 kn ili 2,9% manji od ostvarenih u prethodnoj godini. Smanjenje se najvećim dijelom odnosi na troškove zaposlenika, koji su za 96.680.892,00 kn ili 5,8% manji te materijalne troškove, koji su za 44.713.027,00 kn ili 3,6% manji od ostvarenih u prethodnoj godini.

Materijalni troškovi se odnose na troškove usluga u iznosu 455.137.023,00 kn, energije 286.259.166,00 kn, prodanih proizvoda i usluga 150.924.778,00 kn, sirovina i materijala 146.723.480,00 kn, materijala za održavanje 76.341.487,00 kn i druge materijalne troškove u iznosu 72.459.597,00 kn. Vrijednosno značajniji troškovi usluga u iznosu 194.799.148,00 kn se odnose na troškove najamnina i zakupnina.

Troškovi zaposlenika se odnose na neto plaće u iznosu 930.877.575,00 kn, poreze i doprinose iz plaća 391.936.547,00 kn, te doprinose na plaće u iznosu 243.271.156,00 kn. U odnosu na prethodnu godinu smanjeni su porezi i doprinosi iz i na plaće za 35.579.209,00 kn i neto plaće za 46.970.080,00 kn.

U okviru drugih troškova, vrijednosno značajnija su materijalna prava zaposlenih u iznosu 118.948.858,00 kn, koja su za 3,3% manja od ostvarenih u 2010. (smanjene su božićnice i naknada za godišnji odmor na iznose porezno priznatih).

Vrijednosno usklađivanje imovine se odnosi na usklađivanje kratkotrajne imovine (ispravak potraživanja) u iznosu 116.853.706,00 kn i dugotrajne imovine u iznosu 40.727.397,00 kn (od čega se na usklađivanje vrijednosti zemljišta odnosi 37.393.381,00 kn).

Rezerviranja se odnose na rezerviranja za prava zaposlenika (neiskorištene godišnje odmori u 2010., otpremnine i jubilarne nagrade) u iznosu 42.908.145,00 kn i troškove po započetim sudskim sporovima u iznosu 9.585.893,00 kn.

Financijski rashodi se odnose na kamate (na kredite i financijski leasing tramvaja) i tečajne razlike.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2011., ukupna vrijednost imovine, te obveza i kapitala je iznosila 21.261.255.602,00 kn.

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

Tablica broj 3

Vrijednost imovine, obveza i kapitala

u kn

Redni broj	Opis	31. prosinca 2010.	31. prosinca 2011.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
I.	Aktiva	20.701.202.834,00	21.261.255.602,00	102,7
1.	Dugotrajna imovina	18.496.671.653,00	19.206.046.473,00	103,8
2.	Kratkotrajna imovina	2.132.728.206,00	1.889.721.331,00	88,6
2.1.	Zalihe	808.389.418,00	812.262.662,00	100,5
2.2.	Potraživanja	1.237.422.811,00	971.516.227,00	78,5
2.3.	Kratkotrajna financijska imovina	22.929.674,00	16.149.387,00	70,4
2.4.	Novac u banci i blagajni	63.986.303,00	89.793.055,00	140,3
3.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda	71.802.975,00	165.487.798,00	230,5
II.	Pasiva	20.701.202.834,00	21.261.255.602,00	102,7
1.	Kapital i rezerve	6.259.597.617,00	6.798.149.605,00	108,6
2.	Rezerviranja	386.132.784,00	338.356.412,00	87,6
3.	Dugoročne obveze	6.595.206.013,00	6.568.465.037,00	99,6
4.	Kratkoročne obveze	2.321.820.198,00	2.785.717.127,00	120,0
5.	Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	5.138.446.222,00	4.770.567.421,00	92,8
	Izvanbilančni zapisi	335.885.613,00	233.443.418,00	69,5

Vrijednost imovine koncem 2011. je veća za 560.052.768,00 kn ili 2,7% u odnosu na stanje evidentirano koncem 2010., a što je rezultat revalorizacije zemljišta.

U okviru dugotrajne imovine vrijednosno najznačajnija se odnosi na vrijednost građevinskih objekata u iznosu 7.566.051.810,00 kn, zemljišta 5.433.511.286,00 kn, alata i transportne imovine 1.709.951.336,00 kn, dugoročnih potraživanja od povezanih društava 1.335.664.888,00 kn, ulaganja u nekretnine 975.817.859,00 kn, drugih potraživanja 684.299.720,00 kn, materijalne imovine u pripremi 607.599.875,00 kn, udjela u povezanim društvima 336.542.274,00 kn te danih depozita u iznosu 114.497.527,00 kn.

U okviru potraživanja od povezanih društava iskazana su potraživanja od Grada i to: za financiranje 50,0%-tnog leasinga sportske dvorane Arena u iznosu 684.264.605,00 kn, za podmirenje kreditnih obveza vezanih za nabavu novih i rekonstrukciju starih tramvaja 609.735.287,00 kn te za investicijska ulaganja u naselje Podbrežje, koje je financiralo Društvo u iznosu 41.664.996,00 kn. Potraživanja iz državnog proračuna za financiranje 50,0%-tnog leasinga sportske dvorane Arena evidentirana su u okviru drugih potraživanja u iznosu 680.875.916,00 kn.

Vrijednosno najznačajnija materijalna imovina u pripremi se odnosi na ulaganja u izgradnju objekata vodoopskrbe i odvodnje u iznosu 293.664.663,00 kn, srednje škole u naselju Sopnica-Jelkovec 62.169.621,00 kn, osnovne škole u Sesvetskom Kraljevcu 35.616.841,00 kn te bazenskog kompleksa Sportsko rekreacijskog centra Svetice u iznosu 25.238.023,00 kn.

Dani depoziti se odnose na depozite dane poslovnoj banci kod realizacije kredita za naselje Sopnica-Jelkovec u iznosu 56.000.000,00 kn, garanciju plaćanja leasinga za dvoranu Arena 48.925.730,00 kn te druge depozite u iznosu 9.571.797,00 kn.

Kratkotrajna imovina se odnosi na potraživanja u iznosu 971.516.227,00 kn, zalihe 812.262.662,00 kn, novčana sredstva 89.793.055,00 kn i financijsku imovinu 16.149.387,00 kn. Vrijednosno najznačajnija potraživanja se odnose na potraživanja od kupaca u iznosu 676.409.061,00 kn i potraživanja od povezanih društava u iznosu 275.366.581,00 kn (od čega se na potraživanja od Grada odnosi 267.590.902,00 kn). U odnosu na 2010. kratkotrajna imovina je manja za 243.006.875,00 kn ili 11,4%. Najviše su smanjena potraživanja od povezanih društava u iznosu 224.680.787,00 kn.

Vrijednosno najznačajnije zalihe se odnose na vrijednost stanova namijenjenih prodaji u naselju Sopnica-Jelkovec u iznosu 510.514.291,00 kn, zalihe sirovina i materijala 125.914.901,00 kn te ulaganja u naselje Podbrežje u iznosu 123.326.966,00 kn (zemljište, projekti, komunalne naknade).

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda su veći u odnosu na stanje koncem 2010. za 93.684.823,00 kn ili 130,5%.

Povećanje se odnosi na evidentiranje usluga naplate naknade za pročišćavanje otpadnih voda za razdoblje od 2007. do 2011. u iznosu 94.349.844,00 kn.

Kapital i rezerve se odnose na upisani kapital u iznosu 4.208.629.000,00 kn, revalorizacijske rezerve 3.317.795.593,00 kn, rezerve iz dobitka 97.300.395,00 kn te preneseni gubitak 473.510.707,00 kn i gubitak poslovne godine u iznosu 352.064.676,00 kn. U odnosu na stanje evidentirano koncem 2010. kapital i rezerve su veći za 538.551.988,00 kn ili 8,6%. Veće su revalorizacijske rezerve za 813.133.420,00 kn i rezerve iz dobitka za 82.175.464,00 kn. Zbog gubitka kapital je smanjen za 356.756.896,00 kn.

Dugoročne obveze se odnose na obveze za emitirane vrijednosne papire u iznosu 2.259.126.000,00 kn, prema bankama i drugim financijskim institucijama 1.932.236.797,00 kn, prema dobavljačima 1.347.348.241,00 kn, odgođene porezne obveze 803.933.732,00 kn, prema povezanim društvima 196.795.167,00 kn i druge obveze u iznosu 29.025.100,00 kn. Dugoročne obveze prema dobavljačima se najvećim dijelom odnose na obveze za financijski leasing sportske dvorane Arena Zagreb u iznosu 794.980.783,00 kn te leasing tramvaja u iznosu 550.465.217,00 kn.

Vrijednosno najznačajnije kratkoročne obveze se odnose na obveze prema bankama u iznosu 1.162.336.418,00 kn, dobavljačima 857.015.106,00 kn, za pročišćavanje otpadnih voda 317.300.630,87 kn, za poreze i doprinose 122.913.690,00 kn te obveze prema zaposlenima u iznosu 89.087.325,00 kn (plaće za prosinac 2011.). Dospjele obveze prema dobavljačima koncem 2011. su iznosile 516.512.540,00 kn.

Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja se najvećim dijelom odnose na sredstva ostvarena iz proračuna Grada i grada Samobora te društva Hrvatske vode, za financiranje dugotrajne imovine.

c) Izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Prema Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti za 2011., sveobuhvatna dobit iznosi 461.068.744,00 kn. Obuhvaća promjene revalorizacijskih pričuva dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine u iznosu 1.016.416.775,00 kn, umanjene za porez na dobit u iznosu 203.283.355,00 kn i gubitak tekuće godine u iznosu 352.064.676,00 kn. U prethodnoj godini evidentiran je gubitak tekuće godine u iznosu 489.923.450,00 kn, dok nije bilo promjena na drugim stavkama sveobuhvatne dobiti.

d) Revizija godišnjih financijskih izvještaja

U izvještaju neovisnog revizora je navedeno da je Društvo tijekom 2008. i 2009. zaključilo ugovore o leasingu u ukupnom iznosu 978.885.000,00 kn za 214 autobusa na razdoblje od 96 mjeseci. Ugovorom je utvrđeno da mjesečni iznos leasinga uključuje i dodatne troškove vezane uz funkcioniranje autobusa tijekom razdoblja trajanja leasinga.

S obzirom da nije moguće utvrditi iznos dodatnih troškova, koji su sadržani u naknadi za leasing, te razgraničiti iznose glavnice, kamata i drugih troškova sadržanih u mjesečnim iznosima obračunanih od davatelja leasinga nije bilo moguće utvrditi imaju li navedeni ugovori karakteristike financijskog ili operativnog leasinga u skladu sa zahtjevom Međunarodnog računovodstvenog standarda 17. U skladu s navedenim, neovisni revizor nije mogao utvrditi jesu li bila potrebna prepravljavanja tih iznosa.

Nadalje je navedeno da je Društvo tijekom 2008. i 2009. zaključilo više ugovora o leasingu, koji su evidentirani kao operativni leasing. Početna klasifikacija navedenih ugovora nije u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardom 17, prema kojemu se leasing klasificira kao financijski ako je sadašnja vrijednost minimalnih budućih plaćanja po ugovoru približno jednaka fer vrijednosti imovine u leasingu, što je karakteristično za leasinge koje je Društvo ugovorilo. Kod ispravnog evidentiranja ugovora, kao financijski leasing, potraživanja po financijskom leasingu, neto od zarađenih budućih prihoda bi bila veća za 773.124.000,00 kn, nekretnine, postrojenja i oprema bi bile manje za 982.022.000,00 kn, zadržani dobiti bi bili manji za 163.661.000,00 kn na dan 31. prosinca 2011., te bi rezultat za godinu koja je završila 31. prosinca 2011. bio manji za 45.237.000,00 kn.

Prema mišljenju neovisnog revizora, osim za moguće učinke navedene u prvom odjeljku osnove za mišljenje s rezervom, te učinaka navedenih u drugom odjeljku, nekonsolidirani financijski izvještaji prikazuju objektivno, u svim materijalno značajnim odrednicama, financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2011., te rezultate njegovog poslovanja i novčane tokove za godinu koja je tada završila u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

II. REVIZIJA ZA 2011.

Ciljevi i područja revizije

Ciljevi revizije su bili:

- utvrditi istinitost i vjerodostojnost financijskih izvještaja i poslovnih knjiga,
- analizirati ostvarenje prihoda i rashoda,
- provjeriti usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima,
- provjeriti i ocijeniti učinkovitost korištenja sredstava, te
- provjeriti druge aktivnosti vezane uz poslovanje Društva.

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

Metode i postupci revizije

Za potrebe prikupljanja revizijskih dokaza proučena je i analizirana pravna regulativa, interni akti, novinski i drugi članci te druga dokumentacija i informacije o poslovanju Društva. Ocijenjeno je funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola radi određivanja revizijskog pristupa. Podaci iskazani u financijskim izvještajima uspoređeni su s podacima iz plana i ranijeg razdoblja, s ciljem utvrđivanja područja rizika. Također, kod utvrđivanja područja rizika, korištene su objave u stručnim publikacijama, elektronskim medijima i tisku. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima. Ispitana je dosljednost primjene zakonskih propisa te pravila, procedura i drugih internih akata. Obavljena je detaljna provjera vrijednosno značajnih stavki na pojedinim računima Direkcije te podružnica ZET, VIO i Stanogradnja, dok su brojnije vrijednosno manje značajne stavke testirane metodom uzorka. Za potrebe revizije su korišteni izvještaji vezani uz pojedine aktivnosti Društva. Kod utvrđivanja odstupanja ostvarenih prihoda i rashoda te stanja imovine i obveza tekuće godine u odnosu na prethodnu godinu i plan, primijenjeni su analitički postupci. Obavljeni su razgovori s predsjednikom Uprave, rukovoditeljem sektora ekonomskih poslova, sektora informatike, upravljanja projektima i sigurnosti, sektora pravnih, imovinskih i općih poslova, rukovoditeljima podružnica ZET, VIO i Stanogradnja, direktorima službe nabave, službe za financije i službe za računovodstvo te drugim rukovoditeljima i zaposlenicima, kako bi se pribavila obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima, a posebice o sustavu unutarnjih kontrola, приходима, rashodima, potraživanjima i obvezama te investicijskim ulaganjima i postupcima javne nabave.

Nalaz za 2011.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo, sustav unutarnjih kontrola, planiranje i računovodstveno poslovanje, prihodi, rashodi, imovina, obveze, te postupci javne nabave podružnica ZET, VIO, Stanogradnja i Direkcije.

Obavljenom revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na sustav unutarnjih kontrola, djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo, planiranje, računovodstveno poslovanje, prihode, rashode, imovinu, obveze, te postupke javne nabave.

1. Sustav unutarnjih kontrola

1.1. Sustav unutarnjih kontrola je skup postupaka i mjera koje uspostavlja uprava i menadžment, kako bi se osigurala sigurnost i pouzdanost poslovnog i informacijskog sustava, usklađenost poslovanja sa zakonima i propisima, način upravljanja poslovnim rizicima, te pouzdani financijski izvještaji.

Donesene su Računovodstvene politike, Plan poslovanja, Plan investicija, Plan nabave, Etički kodeks, te određen broj uputa i odluka uprave. Međutim, nisu doneseni potrebni akti, odluke i upute potrebne za uspostavu primjerenog i djelotvornog sustava unutarnjih kontrola. Tako nisu opisani poslovni procesi, nisu definirani vrste i opseg poslova, kontrolne funkcije, postupci i procesi koji se trebaju uspostaviti za odgovarajuću kontrolu rizika, te praćenje učinkovitosti i djelotvornosti poslovanja. Također, nisu utvrđeni poslovi i zadaci, te ovlasti i odgovornosti zaposlenika. Međusobni odnosi između podružnica, te podružnica i Direkcije također nisu u cijelosti definirani, kao ni odnosi između Društva i Grada (realizacija investicijskih projekata, sufinanciranje prijevoznih usluga). Financijska politika također nije definirana i nisu donesene smjernice za upravljanje financijskim rizicima, iako Društvo ima poteškoća s likvidnošću te visok iznos obveza. S obzirom da se kod plaćanja ne primjenjuje redoslijed po dospelju, vjerovnici se stavljaju u neravno pravan položaj.

Društvo ima jedinstven informacijski sustav za nabavu (do ugovaranja), koji ne daje podršku drugim poslovnim procesima. Naime, svaka podružnica i nadalje ima svoj informacijski sustav, najvećim dijelom različite i zastarjele aplikacije za vođenje računovodstva, financija, skladišta, obračuna plaća i druge. Konsolidacija financijskih izvještaja se obavlja u Direkciji korištenjem Excel alata. Navedeno utječe na visinu troškova, te pouzdanost i sigurnost informacija, koje služe za donošenje poslovnih odluka.

U skladu s Međunarodnim standardom financijskog izvještavanja 8 (Narodne novine 140/06, 30/08, 130/08, 137/08, 29/09, 136/09, 8/10, 18/10, 27/10, 65/10, 120/10, 58/11, 140/11 i 15/12), odvojeno se prati i izvještava o poslovnim rezultatima svakog poslovnog segmenta (koji su određeni po kriteriju djelatnosti).

Međutim, sveobuhvatne analize profitabilnosti poslovanja na razini Društva, segmenata i podružnica se ne provode, te nisu stvoreni preduvjeti za pravovremeno reagiranje na negativne trendove u poslovanju, odnosno u slučaju neostvarenja planiranih ciljeva.

Služba za unutarnju reviziju je ustrojena kao samostalna služba i neposredno je odgovorna predsjedniku uprave. Funkcija unutarnje revizije je utvrditi i ocijeniti djelotvornost, učinkovitost, pouzdanost, primjenjivost unutarnjih kontrola, upravljanje poslovnim rizicima, provođenje ciljeva, zadataka i mjera poslovne politike, usklađenost poslovanja sa zakonima, aktima i dokumentima Društva i njegovih podružnica, te točnost podataka i informacija. Služba za unutarnju reviziju obavlja reviziju Društva u cjelini. U skladu s odredbama Pravilnika o organizaciji i sistematizaciji, u okviru Službe predviđena su tri odjela (Odjel za reviziju i kontrolu poslovanja, Odjel za reviziju i kontrolu tehničkih poslova i Odjel za reviziju i kontrolu informacijskog sustava), u kojima je prema sistematizaciji predviđen 21 revizor, a u vrijeme obavljanja revizije je zaposleno 12 revizora. Prema Planu i programu je planirano 15 revizija, a obavljeno je 14 (uz planirane revizije obavljene su izvanredne). Također, sastavljeno je pet izvješća o praćenju danih preporuka u ranijim revizijama. Izvješća o obavljenim revizijama te izvješća o praćenju danih preporuka dostavljena su Upravi i Revizorskom odboru.

Državni ured za reviziju predlaže donošenje akata (sporazuma, ugovora, uputa) kako bi se detaljno odredili međusobni odnosi i suradnja, uspostavila podjela ključnih zadaća, te definirale nadležnosti i odgovornosti između Grada i Društva, pojedinih podružnica, te podružnica i Direkcije. Također je potrebno, u skladu s pravnim propisima, te profesionalnim standardima i zahtjevima Društva donijeti pravilnike, naputke, upute, smjernice i druge akte koji detaljnije uređuju proces izrade planova, računovodstveno i financijsko poslovanje, proces nabave, upravljanje imovinom i druge postupke i procese koji se trebaju uspostaviti za odgovarajuću kontrolu rizika, te praćenja učinkovitosti i djelotvornosti poslovanja. Aktima o financijskom poslovanju potrebno je definirati način i redoslijed podmirenja obveza prema dobavljačima. Predlaže se opisati poslovne procese, te propisati obvezu svake podružnice da ih pravodobno ažurira, te kontrolira usklađenost sa stvarnim stanjem. U cilju sveobuhvatne kontrole poslovnih procesa, te praćenja učinkovitosti i djelotvornosti poslovanja potrebno je uz opis utvrditi rizike kojima je proces izložen, te identificirati kontrolne mehanizme za suzbijanje negativnih efekata rizika.

- 1.2. *Društvo prihvaća preporuke Državnog ureda za reviziju vezane za donošenje pravilnika, naputaka, smjernica i akata kojima bi se detaljnije uredili procesi u poslovanju. Navodi da je Uprava prepoznala potrebu i važnost opisivanja poslovnih procesa, te je u veljači 2012. osnovan tim za modeliranje poslovnih procesa iz nadležnosti Sektora ekonomskih poslova, a namjerava osnovati i timove koji bi modelirali poslovne procese za sve druge segmente poslovanja.*

Nadalje navodi da većina podružnica, putem kojih se odvijaju osnovne djelatnosti, ima opisane procedure, a usluge koje se obavljaju za Grad su regulirane ugovorima o obavljanju pojedinih vrsta usluga, dok će se poslovni odnosi između podružnica, te između podružnica i Direkcije regulirati posebnim procedurama.

Vezano za podmirenje obveza prema dobavljačima navodi da se zbog poteškoća s likvidnošću ne primjenjuje redoslijed plaćanja po starosti dospjeća, već se prioritetno podmiruju obveze prema državi i državnim institucijama, kreditnim institucijama, radnicima, te dobavljačima za isporuku roba i usluga neophodnih za odvijanje redovnih poslovnih procesa. Ističe da je u fazi izrade akt o financijskom poslovanju koji će uključivati financijsku politiku i smjernice za upravljanje financijskim rizicima.

Društva navodi da se provode analize profitabilnosti poslovanja na razini, segmenata i podružnica, ali Uprava danas ne može utjecati na negativne trendove u poslovanju koji su rezultat poslovne i investicijske politike iz razdoblja od 2006. do 2008., koja se temeljila na zaduživanju (kredit i obveznice koji su usmjeravani na projekte niskog i vremenski dugog povrata, kao što su ulaganja u javni promet i nekretnine s nerealnim očekivanjima i nepripremljenim projektima koji su propali slomom tržišta nekretnina, ali su ostale obveze servisiranja).

2. Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo

- 2.1. Društvo kroz komunalne, prometne i tržišne djelatnosti, putem 18 podružnica i Direkcije (u kojoj su integrirane upravljačke i korporativne funkcije), pruža širok spektar različitih usluga.

Razlozi povezivanja navedenih djelatnosti, odnosno osnivanja Društva su bili racionalnije i efikasnije upravljanje sustavom komunalnog gospodarstva, te povećanje kvalitete i opsega usluga kroz centralizirane poslovne funkcije i zajedničko organizirano ulaganje u investicijske projekte neophodne za razvoj i unaprjeđenje komunalnih, društvenih i tržišnih djelatnosti. Međutim, aktivnosti vezane za smanjenje troškova, odnosno centralizaciju poslovnih funkcija, restrukturiranje i unutarnju konsolidaciju poslovanja, osobito upravljanje i jačanje jedinstvenih i zajedničkih funkcija nisu najvećim dijelom realizirane, a što je bio jedan od osnovnih ciljeva osnivanja Društva. Naime, Program unutarnjeg preustroja nije donesen, a Pravilnik o organizaciji Društva, koji se primjenjuje od početka 2009., sadrži samo makroorganizaciju Društva i mikroorganizaciju Direkcije. Prema navedenom Pravilniku upravljačke i korporativne funkcije su integrirane u okviru Direkcije (Ured Uprave, Sektor komunalnih djelatnosti, Sektor prometnih djelatnosti, Sektor tržišnih djelatnosti, Sektor ekonomskih poslova, Sektor marketinga, prodaje i nabave, Sektor općih i pravnih poslova i imovine, Sektor informatike, upravljanja projektima i sigurnosti, te Sektor razvoja, korporativnih komunikacija i upravljanja ljudskim resursima). Podružnice i nadalje posluju u okviru organizacijskih struktura usvojenih prije osnivanja Društva.

Tako se računovodstveno-financijski, kadrovski i drugi poslovi, koji bi se trebali centralizirati, i nadalje obavljaju u podružnicama, koje se kod internog iskazivanja rezultata poslovanja dodatno terete troškovima Direkcije (u 2011. podružnice su terećene s 84.157.712,00 kn).

U okviru Društva su ustrojene podružnice Vladimir Nazor i AGM. Navedene podružnice posluju na tržišnim principima, a ostvaruju gubitke u poslovanju, koji se pokrivaju iz osnovnih, odnosno komunalnih djelatnosti. Osnovna djelatnost Podružnice Vladimir Nazor je ugostiteljstvo i turizam. Vrijednost dugotrajne imovine navedene Podružnice koncem 2011. je iznosila 1.075.053.048,00 kn, od čega se na zemljište odnosi 1.029.358.021,00 kn. Tijekom 2011. je ostvarila prihode u iznosu 27.343.854,00 kn i rashode u iznosu 33.852.728,00 kn, te gubitak u iznosu 6.508.874,00 kn. Iz ranijih godina je prenesen gubitak u iznosu 33.840.923,00 kn, te je ukupni gubitak 40.349.797,00 kn. Plaće (90) zaposlenih sudjeluju s 50,1% u ukupnim prihodima, a u 2011. je povećan broj zaposlenika za 10,0%. Također, je ustrojena Podružnica AGM koja se bavi nakladničkom djelatnošću. Ukupna vrijednost dugotrajne imovine navedene Podružnice iznosi 4.325.173,00 kn, od čega građevinskih objekta 3.520.204,00 kn.

Ukupni prihodi su u 2011. ostvareni u iznosu 11.311.878,00 kn, rashodi u iznosu 11.696.415,00 kn, te gubitak u iznosu 384.537,00 kn. Iz ranijeg razdoblja je prenesen gubitak u iznosu 1.157.913,00 kn, te ukupni gubitak iznosi 1.542.450,00 kn. Osim navedenih podružnica, gubitke u poslovanju ostvaruju i restorani za prehranu i odmarališta podružnica ZET i VIO. Tako je gubitak restorana ZET u 2011. iznosio 2.615.856,00 kn i za 121,0% je veći od prihoda, a gubitak odmarališta 210.825,00 kn. Gubitak restorana i odmarališta Podružnice VIO je u 2011. iznosio 1.205.667,00 kn i za 128,0% je veći od ostvarenih prihoda. Osim navedenog, u 100%-tnom vlasništvu Društva je ovisno društvo Zagreb Arena d.o.o., za upravljanje sportskim objektima i organiziranje sportskih događaja. Međutim, sve poslovne aktivnosti vezane uz djelatnost navedenog ovisnog društva se planiraju i realiziraju u okviru Društva – Direkcije, u čijim poslovnim knjigama je evidentirana i vrijednost objekta Arena. Naime, društvo Zagreb Arena d.o.o. nema zaposlenih.

U okviru Društva je ustrojena Podružnica VIO čija je djelatnost skupljanje, pročišćavanje i distribucija vode. Zakonom o vodama (Narodne novine 153/09) su početkom 2011. ukinute odredbe Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 26/03-pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11 i 90/11) u dijelu koji se odnosi na komunalnu djelatnost opskrbe pitkom vodom, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda. Prema odredbama navedenog Zakona, javni isporučitelji vodnih usluga, javne vodoopskrbe ili javne odvodnje je trgovačko društvo ili ustanova u kojem osnivačka prava imaju isključivo jedinice lokalne samouprave. Javni isporučitelj vodne usluge ne može obavljati druge djelatnosti, osim javne vodoopskrbe i javne odvodnje, odnosno djelatnosti gradnje i/ili održavanja građevina oborinske odvodnje, ako im to grad ili općina ustupi. Rok utvrđivanja pravnog statusa i predmeta poslovanja isporučitelja komunalnih usluga u djelatnosti opskrbe pitkom vodom, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda je konac 2012.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti Program unutarnjeg preustroja, odnosno Pravilnik o organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta, kojim će se utvrditi makroorganizacija, mikroorganizacija, te potreban broj zaposlenih, kako bi se stvorili preduvjeti za racionalno i učinkovito poslovanje. Predlaže se nabaviti jedinstven informatički sustav, jer bez integracije i konsolidacije računovodstvene, financijske, te prodajne, nabavne i skladišne funkcije u jedinstven informatički sustav ne mogu se ostvariti temeljni ciljevi osnivanja Društva. U cilju povećanja učinkovitosti i smanjenja vanjskih usluga predlaže se efikasnije korištenje vlastite infrastrukture. Nadalje, predlaže se preispitati opravdanost daljnjeg poslovanja podružnica AGM i Vladimir Nazor, s obzirom da posluju na tržišnom principu, a ostvaruju gubitke u poslovanju. Također je potrebno preispitati poslovanje restorana i odmarališta koji ostvaruju gubitke u poslovanju. Za usluge prehrane i smještaja u odmaralištima, koje se pružaju zaposlenicima po cijenama manjim od tržišnih, potrebno je obračunati poreze i doprinose u skladu sa zakonskim propisima.

Državni ured za reviziju nalaže, zajedno s Gradom, poduzeti aktivnosti u cilju usklađenja statusa isporučitelja komunalnih usluga u djelatnosti opskrbe pitkom vodom, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda u skladu s odredbama Zakona o vodama.

- 2.2. *Društvo obrazlaže da je, u okviru Programa strateških aktivnosti u daljnjem razvoju Društva, Uprava imenovala tim za izradu prijedloga novog poslovno-upravljačkog modela i organizacijske strukture Grupe Zagrebački holding.*

Navodi da su izvršene pripreme za restrukturiranje sustava te je, uz druge potrebne preduvjete (jedinствени katalog radnih mjesta, strateški menadžment funkcija upravljanja ljudskim potencijalima, imovina i financije, procesni pristup) stvorena baza za buduću primjenu razvojnih korporativnih strategija, a u razdoblju od 2013. do 2014. moguće je djelomično razdruživanje tržišnog dijela portfelja (izdvajanje djelatnosti u samostalna trgovačka društva). Također, u tijeku su aktivnosti na području integracije korporativnih funkcija, od kojih je ključna sustavna izgradnja integralne aplikativne programske podrške za standardne poslovne procese u području računovodstva, financija, nabave, obračuna plaća, materijalnog i skladišnog poslovanja, kontrolinga i drugog. Izrađena je natječajna dokumentacija za nabavu kvalitetnog i modularno koncipiranog informatičkog rješenja za planiranje sredstava (ERP), te se uskoro planira raspisivanje javnog nadmetanja za njegovu nabavu.

Vezano za podružnice AGM i Vladimir Nazor navodi da je analizirano njihovo poslovanje i u tijeku su aktivnosti na poboljšanju rezultata poslovanja, temeljene na analizi koja bi rezultirala investiranjem u cilju jačanja konkurentnosti kapaciteta, uz moguću prodaju lokacija za koje se procijeni da nisu opravdane za daljnja ulaganja. Također, u tijeku je provjera uzroka gubitaka restorana koji su zatvorenog tipa u podružnicama VIO i ZET, te revidiranje postojećih cjenika radi otklanjanja gubitaka. Za odmarališta Podružnice ZET, koja su u 2012. otvorena tržištu, Uprava je donijela nove cijene koje su u skladu s tržišnima, te se u 2012. očekuju pozitivni poslovni rezultati.

Vezano za usklađenje statusa isporučitelja komunalnih usluga u djelatnosti opskrbe pitkom vodom, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda sa Zakonom o vodama navodi da je osnovan tim, koji se sastoji od predstavnika Društva i Grada, te su u tijeku pregovori vezani uz utvrđivanje pravnog statusa Podružnice VIO.

3. Planiranje

- 3.1. Godišnji plan poslovanja i plan investicijskih ulaganja za 2011. su doneseni u ožujku 2011. Srednjoročni i dugoročni plan razvoja nisu doneseni. Za izradu projekta financiranih iz sredstava Europske unije Društvo je imenovalo tim i pokrenute su projektne ideje za financiranje više projekta. Do konca 2011. ugovorena su tri manja projekta, za koja su iz sredstava Europske unije povučena sredstva u iznosu 839.032 EUR (ugovoreno 1. 475.000 EUR).

Ukupni prihodi za 2011. su planirani u iznosu 4.217.920.942,00 kn, a rashodi u iznosu 4.217.700.691,00 kn, te dobit u iznosu 220.251,00 kn. Investicijska ulaganja su planirana u iznosu 715.773.000,00 kn, od čega vrijednosno najznačajnija u Podružnici VIO 350.072.000,00 kn, Direkciji 98.307.000,00 kn, Stanogradnji 71.950.000,00 kn i ZET u iznosu 62.524.000,00 kn.

U planu poslovanja za 2011. su planirane mjere i aktivnosti na konsolidaciji poslovanja i povećanju učinkovitosti koje sadrže: restrukturiranje i racionalizaciju poslovanja (program unutarnjeg preustroja, reviziju ugovora, poboljšanje učinkovitosti nabave, projekt jedinstvene uplatnice, nadzor naplate potraživanja, analizu potreba za revidiranjem cijena usluga, ugovorno reguliranje odnosa s Gradom za komunalne usluge i usluge javnog prijevoza, kontrolu materijalnih i drugih troškova, te učinkovitije korištenje internih usluga), projekt izgradnje jedinstvenog informacijskog sustava i upravljačkog izvještavanja sustava (koji uključuje, između ostalog, konsolidaciju poslovnih aplikativnih funkcija računovodstva, financija i nabave, uspostavu središnjeg kontakt centra za kupce i građane, te nabavu potrebne informatičke opreme), upravljanje ljudskim resursima (izrada jedinstvenog registra zaposlenika i centraliziranog obračuna plaća, optimizacija broja zaposlenih i smanjivanje troškova osoblja, izrada nove sistematizacije radnih mjesta, suradnja sa sindikatom, te stručno usavršavanje), gospodarenje imovinom (racionalizacija uporabe imovine, aktiviranje nekorištenih nekretnina, prodaja stanova i garaža u naselju Sopnica-Jelkovec, te donošenje odluke o tržišnoj verifikaciji imovine) financijske mjere poboljšanja likvidnosti (reprogramiranje obveza, snižavanje kamata), te nove projekte (kandidiranje projekta za financiranje iz sredstava EU, proširenje ponuda novim uslugama, te aktivnosti na restrukturiranju ZET). Imenovane su radne skupine za realizaciju navedenih mjera i aktivnosti. Međutim, mjere i aktivnosti nisu detaljno razrađene, nisu utvrđeni rokovi za provedbu, te potrebna sredstva. Do konca 2011., najveći dio navedenih mjera nije realiziran.

Ostvareni rezultati poslovanja i investicijskih ulaganja u 2011., kao i u ranijim godinama, znatno odstupaju od planiranih. Tako je planirana dobit u iznosu 220.251,00 kn, a ostvaren je gubitak u iznosu 352.064.676,00 kn. Investicijska ulaganja su ostvarena u iznosu 282.581.000,00 kn, što je za 433.192.000,00 kn ili 60,5% manje od planiranih. Investicijska ulaganja odstupaju u odnosu na plan, jer planirani projekti nisu dovoljno pripremljeni i nisu osigurana sredstva za njihovu realizaciju. Naime, financiranje investicijskih ulaganja je planirano najvećim dijelom iz vlastitih izvora, iako Društvo nema dostatna vlastita sredstva ni za podmirenje tekućih obveza, te koristi kratkoročne kredite i ima značajne iznose dospjelih obveza. Također, zbog nepravodobno pripremljene dokumentacije i neriješenih vlasničkih odnosa te kašnjenja izvoditelja radova, ulaganja u Program vodoopskrbe i odvodnje (koja su najvećim dijelom financirana iz kredita Europske banke za obnovu i razvitak), su realizirana u visini 25,4% planiranih.

Poslovni plan, kao i plan investicijskih ulaganja je potrebno donijeti prije početka poslovne godine, a u slučaju izmjena uvjeta poslovanja potrebno je donijeti izmjene planova. Poslovni plan treba biti jedan od glavnih instrumenata upravljanja poslovnim funkcijama, kojim se definiraju ciljevi Društva, uzimajući u obzir ciljeve sastavnih dijelova, odnosno podružnica. Poslovni plan treba dati smjernice menadžerima kakve odluke trebaju donositi u svrhu ispunjenja postavljenih ciljeva.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti srednjoročni i dugoročni plan razvoja. S obzirom na značaj djelatnosti, visok iznos zaduženosti, gubitke u poslovanju, angažirana sredstva u imovini koja ne donose prinose, a čiji troškovi opterećuju osnovne djelatnosti, te nedostatna ulaganja u osnovnu djelatnost, potrebno je donijeti dugoročne mjere i aktivnosti, kako bi se stvorili preduvjeti za razvoj i stabilno poslovanje.

Također, predlaže provođenje detaljne analize postupaka planiranja s ciljem unaprjeđenja, odnosno kako bi planovi bili realni i u funkciji donošenja poslovnih odluka. Predlaže se na razini Društva osnovati odbor za izradu plana, u koji bi se imenovale odgovorne osoba za pojedine planirane aktivnosti. Kod izrade investicijskih planova, potrebno je posebnu pozornost posvetiti pripremljenosti projekata i analizi njihove poslovne i društvene isplativosti, te planiranim izvorima financiranja, uzimajući u obzir činjenicu da Društvo nema dostatna vlastita sredstva ni za podmirenje tekućih obveza. S obzirom na nedostatna sredstva i značajne potrebe za ulaganjima u osnovne djelatnosti, Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti na izradi projekata koje će se kandidirati za financiranje iz fondova Europske unije.

- 3.2. *Društvo prihvaća preporuku Državnog ureda za reviziju vezanu za donošenje srednjoročnog i dugoročnog plana razvoja, te navodi da je Uprava pokrenula aktivnosti oko izrade srednjoročnog plana poslovanja i da se planira tijekom zadnjeg tromjesečja 2012. okončati navedene aktivnosti. Navedeni plan će ujedno biti i dokument sa smjericama za izradu plana poslovanja za sljedeću poslovnu godinu. Nadalje navodi da je u cilju izrade standardnih i ujednačenih procesa primjenjivih na razini cijele Grupe započet proces standardiziranja poslovnih procesa planiranja koji će biti među prvim skupinama procesa koji će se standardizirati na razini Grupe.*

4. Računovodstveno poslovanje

- 4.1. Društvo je u obvezi voditi poslovne knjige i sastavljati financijske izvještaje prema odredbama Zakona o računovodstvu. Svaka podružnica vodi zasebne poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje, a konsolidirana bruto bilanca i financijski izvještaji se sastavljaju u Direkciji. Navedeni način organizacije računovodstva i evidentiranja poslovnih promjena zahtjeva višestruko unošenje podataka, te povećava troškove i mogućnost pogrešaka. Novčano poslovanje se obavlja putem jedinstvenog žiro računa, te podračuna podružnica.

Tijekom 2003. je zaključen Sporazum između društva Vodoopskrba i odvodnja (koje je od 2006. Podružnica Društva - VIO), Grada i društva Zagrebačke otpadne vode (koncesionara), o plaćanju naknada vezanih za pročišćavanje otpadnih voda u Gradu. U skladu s navedenim Sporazumom, Podružnica VIO naplaćuje od krajnjih korisnika (potrošača vode) naknadu za pročišćavanje otpadnih voda u ime i za račun Grada, te ju uplaćuje na depozitni račun koncesionara. U razdoblju od početka 2007. do konca veljače 2012. ukupno je naplaćena naknada u iznosu 1.938.519.250,00 kn, a na račun koncesionara je doznačeno 1.739.105.924,00 kn, što je za 199.413.325,00 kn manje od naplaćenog iznosa. U skladu sa Sporazumom, Društvo je obvezno ukupno naplaćenu naknadu doznačiti na račun koncesionara.

Koncesionar za naknadu za pročišćavanja otpadnih voda, te druge troškove vezano za izgradnju pročistača ispostavlja mjesečne račune Društvu, a ne Gradu. U poslovnim knjigama Društva ne evidentiraju se naknade naplaćene od krajnjih korisnika kao prihodi ni računi ispostavljeni od koncesionara kao troškovi. Društvo evidentira račune koncesionara za pročišćavanje otpadnih voda kao obvezu. Iznos poreza na dodanu vrijednost, iskazan na računu koncesionara, evidentira kao pretporez. Također, evidentira naplaćene naknade od krajnjih korisnika na način da umanjuje obveze prema koncesionaru. Porez na dodanu vrijednost obračunan na iznos naknade krajnjim korisnicima evidentira kao obvezu za porez na dodanu vrijednost. Računi koncesionara su veći od naknada koje Društvo obračuna i naplati od krajnjih korisnika (osim naknade za pročišćavanje otpadnih voda sadrže i druge troškove koncesionara), te razliku između obveza prema koncesionaru i naplaćene naknade od krajnjih korisnika, u skladu sa Sporazumom, podmiruje Grad. Razlika koju podmiruje Grad sadrži i porez na dodanu vrijednost koji Društvo evidentira na računu prihodi od subvencija Grada. Po ovoj osnovi je u 2011. iskazalo 43.165.988,00 kn prihoda od subvencija Grada i za navedeni iznos umanjilo svoje obveze za porez na dodanu vrijednost.

Proizlazi da evidentiranje poslovnih događaja vezanih za pročišćavanje otpadnih voda nije cjelovito, jer ni u poslovnim knjigama Društva, a niti u poslovnim knjigama Grada nisu evidentirani prihodi i troškovi vezani za pročišćavanje otpadnih voda. Društvo navedenim načinom evidentiranja i obračunavanja umanjuje svoje obveze za porez na dodanu vrijednost, te povećava prihode poslovanja.

U poslovnim knjigama na računu materijalna imovina u pripremi su evidentirana ulaganja vezana za vodoopskrbu i odvodnju u iznosu 293.664.663,00 kn, a vrijednosno značajnija se odnose na ulaganja u objekte koji su okončani (pojedini prije deset godina).

Državni ured za reviziju je mišljenja da vođenje poslovnih knjiga svih podružnica treba objediniti, kako bi se pravodobno dobile informacije te smanjili troškovi i rizici pogrešaka.

S obzirom da Društvo obavlja naplatu naknada za pročišćavanje otpadnih voda u ime i za račun Grada (naknada nije prihod Društva, a usluga, odnosno obveza prema koncesionaru nije trošak), Državni ured za reviziju je mišljenja da nema osnove da Društvo u svojim poslovnim knjigama evidentira porez na dodanu vrijednost iskazan u računu koncesionara kao pretporez te obvezu za porez na dodanu vrijednost obračunanu na naknadu krajnjim korisnicima. Također, je mišljenja da nema osnove da se računi koncesionara ispostavljaju Društvu jer ono nije obveznik podmirenja obveza prema koncesionaru.

Državni ured za reviziju nalaže nakon okončanja investicijskih ulaganja i stavljanja investicija u uporabu evidentirati ih na odgovarajućem računu imovine, te obračunavati amortizaciju u skladu s Računovodstvenim politikama.

- 4.2. *Društvo navodi da primjenjuje jedinstvene računovodstvene politike na razini Grupe i u fazi je izrade standardiziranih procesa. Izrađen je plan konsolidacije aplikativnih sustava, te je u pripremi natječajna dokumentacija za jedinstveno poslovno rješenje koje bi podržalo sve poslovne procese na području korporativnih funkcija.*

Vezano uz naknadu za pročišćavanje otpadnih voda, koju Društvo naplaćuje u ime i za račun Grada, navodi da je u razdoblju od svibnja 2004. do konca veljače 2012., naplaćena naknada u iznosu 2.639.307.298,00 kn, a na račun koncesionara je doznačeno 2.439.893.973,00 kn, što je za 199.413.325,00 kn manje od naplaćenog iznosa. Nadalje navodi da od ožujka 2012. Ministarstvo financija-Porezna uprava provodi porezni nadzor, kojemu je prezentirana problematika odnosa između Podružnice VIO, koncesionara i Grada. Nadzor nije okončan, međutim Društvo je mišljenja da je način knjiženja navedenih poslovnih događaja bio u skladu sa zaključenim ugovorom o koncesiji.

Vezano za objekte vodoopskrbe i odvodnje koji su okončani, a evidentirani na materijalnoj imovini u pripremi, Društvo navodi da navedeni objekti nisu stavljeni u uporabu jer za iste nije obavljen interni tehnički pregled kojem prethodi ispiranje, dezinfekcija cjevovoda, tlačna proba (za objekte vodoopskrbe), atestiranje na nepropusnost i snimanje TV kamerom (za objekte odvodnje). Nadalje navodi da gotovi projekti u nekim slučajevima čekaju realizaciju građenja, te se kod aktiviranja objekta za njihovu vrijednost povećava vrijednost cjelokupne investicije, odnosno vrijednost projekta aktivira se u trenutku aktiviranja samog objekta.

5. Prihodi

- 5.1. Ukupni prihodi su ostvareni u iznosu 3.826.754.148,00 kn. Vrijednosno značajniji u iznosu 1.078.753.739,00 kn se odnose na prihode Podružnice ZET, od čega na subvencije Grada 568.500.000,00 kn (52,7%), prihode od prodaje usluga 316.246.862,00 kn (29,3%), te druge prihode u iznosu 194.006.877,00 kn (18,0%).

Rashodi navedene Podružnice su ostvareni u iznosu 1.462.527.246,00 kn, te je evidentiran gubitak u iznosu 383.773.507,00 kn.

Iz ranijih godina je prenesen gubitak u iznosu 706.407.883,00 kn te ukupni gubitak iznosi 1.090.181.390,00 kn.

Iz navedenog proizlazi da se prihodima od prodaje usluga pokriva 21,6% rashoda, a subvencije Grada nisu dostatne, te Podružnica ostvaruje gubitke u poslovanju.

Na poslovni rezultat Podružnice ZET, između ostalog, su utjecali troškovi ulaganja u nabavu tramvaja i autobusa putem leasinga i kredita, povjeravanje usluga održavanja vanjskim izvođačima uz neprovođenje reorganizacije poslovanja. Istodobno dok su troškovi rasli, udjel prihoda od prodaje karata i subvencija Grada je smanjen, rezultat čega su gubici u poslovanju koji se pokrivaju iz drugih djelatnosti Društva.

Ugovorom o sufinanciranju prijevoza putnika u javnom prijevozu iz 2006., Grad se obvezao subvencionirati razliku između ekonomske cijene i cijene usluga utvrđene cjenikom (Podružnica ZET određuje cijene usluga na koje Grad daje suglasnost). Utvrđeno je da ekonomska cijena usluge predstavlja odnos ukupno utvrđenih planiranih rashoda i broja putnika izraženih u broju planiranog broja prodanih karata na godišnjoj razini. Iz ugovora nije vidljivo na koji način utvrditi ekonomsku cijenu usluga po putniku, jer postoje različite vrste karata (za jednu vožnju, dnevne, mjesečne, godišnje) te za različite kategorije putnika (povlaštene cijene). Odredbe navedenog ugovora se ne primjenjuju.

Državni ured za reviziju predlaže provesti detaljnu analizu poslovanja Podružnice ZET. S obzirom da se prihodima od usluga prijevoza pokriva 21,6% troškova Podružnice, da je nabava tramvaja i autobusa, kao i povjeravanje usluge njihovog održavanja vanjskim izvođačima obavljena bez analize isplativosti poslovne opravdanosti, potrebno je na temelju analize ukupnog poslovanja obaviti reorganizaciju, te s Gradom utvrditi cijene usluga prijevoza i iznose subvencija.

- 5.2. *Društvo obrazlaže da je, temeljem Zakona o komunalnom gospodarstvu, prijevoz putnika u javnom prometu komunalna djelatnost koja se obavlja kao javna služba. Jedinica lokalne samouprave i pravna osoba koja obavlja djelatnost javnog prijevoza obvezne su osigurati trajno i kvalitetno obavljanje djelatnosti, te osigurati održavanje objekata i uređaja u stanju funkcionalne sposobnosti. Odredbom članka 19. navedenog Zakona je propisano da se sredstva za obavljanje djelatnosti osiguravaju iz cijene komunalne usluge i iz proračuna.*

Ugovorom o pružanju komunalne usluge i o sufinanciranju prijevoza putnika u javnom prijevozu, zaključenim s Gradom, je utvrđeno da Grad iz proračuna sudjeluje u podmirivanju troškova javnog prijevoza putem subvencije i kapitalnih transfera. Nadalje obrazlaže da se prije donošenja proračuna za sljedeću godinu upućuje zahtjev Gradu za potrebnom subvencijom, međutim subvencija se određuje u nedostatnom iznosu, u skladu s mogućnostima proračuna, a ne u skladu s ugovorom. Navodi da je prema odredbi članka 21. Zakona o komunalnom gospodarstvu, isporučitelj komunalnih usluga dužan pri svakoj promjeni cijene, odnosno tarife svojih usluga pribaviti prethodnu suglasnost poglavarstva jedinice lokalne samouprave na području kojih se isporučuje usluga. Društvo je uputilo zahtjev Gradonačelniku za korekcijom cijena usluga od početka veljače 2012., a suglasnost je dobivena od početka ožujka 2012., međutim u znatno manjem iznosu. Prije toga, zadnja promjena cijena bila je početkom 2008. Nadalje navodi da je odlukama Grada iz 2006. o besplatnom prijevozu određenih kategorija putnika došlo do znatnog smanjenja prihoda od prijevoza putnika. Procjenjuje se da približno 450.000 korisnika nije plaćalo prijevoz od 2006. do srpnja 2011.

Tijekom 2011. je ukinut besplatan prijevoz, a od početka srpnja 2011. je u primjeni Odluka o socijalnoj skrbi, po kojoj Grad plaća prijevoz određenim korisnicima, sukladno dohodovnom cenzusu. Nadalje navodi da su pokrenute aktivnosti za smanjenje troškova i povećanje prihoda Podružnice ZET, te da se u 2012. planira prihod od prijevoza u iznosu oko 450.000.000,00 kn, što je povećanje za 40,0 % u odnosu na prethodnu godinu. U daljnjim aktivnostima naglasak je na smanjenju godišnjeg gubitka iz djelatnosti javnog prijevoza (smanjenje troškova, povećanje subvencija Grada i prihoda od prodaje) kako bi se stabiliziralo poslovanje.

6. Rashodi

- 6.1. Ukupni rashodi su ostvareni u iznosu 4.181.487.247,00 kn, a vrijednosno najznačajniji se odnose na troškove zaposlenih u iznosu 1.566.085.278,00 kn, materijalne troškove 1.187.845.531,00 kn, financijske rashode 498.310.124,00 kn i amortizaciju 492.039.342,00 kn. U okviru materijalnih troškova su evidentirani troškovi zakupnina i najamnina u iznosu 194.799.148,00 kn, a u okviru financijskih rashoda troškovi kamata za financijski leasing tramvaja u iznosu 22.468.523,00 kn. Nepravilnosti su utvrđene kod troškova zaposlenih, te troškova zakupnina i najamnina (operativni i financijski leasing).

- Troškovi zaposlenih

Troškovi zaposlenih su ostvareni iznosu 1.566.085.278,00 kn, što je 5,8% manje od ostvarenih u 2010. Materijalna prava zaposlenih su ostvarena u iznosu 118.948.858,00 kn.

Plaće, te materijalna prava zaposlenih su utvrđena kolektivnim ugovorima, pravilnicima o organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta, te odlukama uprave i posebnim ugovorima o radu. Temeljni kolektivni ugovor za zaposlenike trgovačkih društava u vlasništvu Grada je zaključen u 2002. između Grada i sindikata pojedinih podružnica.

Prvi dodatak temeljnom kolektivnom ugovoru je zaključen u ožujku 2004., između Grada i sindikata, a drugi u srpnju 2007. između Grada i sindikata (u ugovoru je navedeno da pregovarački odbor gradskog poglavarstva zaključuje ugovor u ime poslodavca - Društva). Treći dodatak je zaključen u siječnju 2010., a četvrti u travnju 2011. Navedeni dodaci su zaključeni između Društva i sindikata. U skladu s kolektivnim ugovorom, osnovica za plaću od početka 2010. iznosi 2.885,00 kn bruto, te stalni dodatak 608,00 kn. Sistematizacija radnih mjesta, te opis poslova omogućava efikasno i produktivno upravljanje ljudskim resursima i osnova je za jasnu raspodjelu odgovornosti i nadležnosti sa svrhom uspješnog funkcioniranja sustava i postizanja planiranih poslovnih ciljeva i rezultata. Nakon osnivanja Društva nije donesen cjelovit Pravilnik o organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta, nego je koncem 2008. donesen Pravilnik koji sadrži makroorganizaciju Društva i mikroorganizaciju Direkcije, te katalog tipiziranih radnih mjesta, podijeljenih u jedanaest grupa složenosti (koeficijenti složenosti od 1 do 5,6). Za poslove rukovođenja koeficijenti su određeni posebnim ugovorima o radu (u Direkciji do 8, a u podružnicama do 6). Podružnice i nadalje primjenjuju ranije donesene interne akte vezane za mikroorganizaciju, koji nisu u cijelosti usklađeni s navedenim Pravilnikom. Također, nakon što su podružnice izgubile pravnu osobnost, ugovori o radu nisu raskinuti te zaključeni novi, nego su u najvećem broju slučajeva na snazi ugovori zaključeni prije osnivanja Društva.

U većem broju slučajeva nisu sastavljeni opisi poslova i radnih zadataka i nisu utvrđeni uvjeti koje zaposlenik mora imati za pojedino radno mjesto. Zaposlenici (najvećim dijelom rukovoditelji i zaposlenici s visokom stručnom spremom), koji obavljaju financijske, računovodstvene, pravne, marketinške, kadrovske i informatičke poslove u okviru centralne organizacijske jedinice (Direkcije) imaju više koeficijente od zaposlenika koji obavljaju navedene poslove u podružnicama. Osim navedenoga, nije utvrđena podjela ovlasti i odgovornosti.

U pojedinim slučajevima, a u skladu s internim aktima, obračunavaju se dodaci na plaću za znanstveni stupanj magistra i doktora znanosti u visini 10,0% plaće, te dodaci za dopunska znanja i posebne uvjete rada (upravljanje vozilima, rad s materijalima opasnim po zdravlje i drugo). Podružnice nemaju usklađene navedene dodatke. Nadalje, u pojedinim slučajevima kod premještaja zaposlenika na novo radno mjesto nije zaključen novi ugovor o radu, nego se plaće obračunavaju na temelju ugovora o radu zaključenog za druge poslove. Navedeno se najvećim dijelom odnosi na zaposlenike koji su preraspodijeljeni iz podružnica u Direkciju, te ostvaruju i dodatak na plaću u visini 15,0%. Prema odredbama kolektivnog ugovora, nagrade i naknade zaposlenih u većem broju slučajeva su veće od porezno priznatih (u 2011. božićnica i regres su u okviru porezno priznatih), što dodatno opterećuje poslovanje. Tako se jubilarne nagrade isplaćuju u visini jedne prosječne plaće po radniku u gospodarstvu Grada (6.300,00 kn u 2011.) za deset godina staža, a za 40 godina staža u visini četiri prosječne plaće (25.200,00 kn). Za rođenje djeteta se isplaćuje naknada u visini jedne prosječne plaće, a u slučaju smrti zaposlenika u visini tri plaće i troškovi pogreba. Također se isplaćuje naknada za invaliditet, nabavu medicinskih pomagala, otklanjanje posljedica elementarne nepogode, povrede i druge naknade. Rashodi za subvencioniranu dobrovoljnu mirovinsku štednju iznose 2.827.807,00 kn. Navedena subvencija nije utvrđena kolektivnim ugovorom.

Društvo je tijekom 2011., kao i ranijih godina, koristilo usluge posredničkih agencija za povremeno zapošljavanje ili zapošljavanje tijekom cijele godine. Rashodi za navedene usluge u 2011. su iznosili 24.039.584,00 kn, od čega se vrijednosno značajniji odnose na podružnice VIO, Zrinjevac, Gradska groblja i Gradsko komunalno gospodarstvo.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti Pravilnik o organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta, kojim je potrebno, između ostalog, utvrditi organizacijsku strukturu Društva, predviđena radna mjesta i potreban broj zaposlenika, uvjete koje zaposlenik mora ispunjavati, te opis svakog pojedinog radnog mjesta. S obzirom na gubitke u poslovanju i visok stupanj nelikvidnosti predlaže se preispitati utvrđena materijalna prava zaposlenih, koja, između ostalog, ograničavaju mogućnost racionalizacije i uštede na troškovima, te povećavaju cijenu usluga. Također predlaže se obaviti preraspodjelu poslova u okviru Društva, te zapošljavati vanjske djelatnike isključivo za poslove koje ne mogu obaviti djelatnici Društva.

- Troškovi zakupnina i najamnina

Troškovi zakupnina i najamnina su ostvareni u iznosu 194.799.148,00 kn, a vrijednosno najznačajniji se odnose na troškove operativnog leasinga autobusa u iznosu 141.909.468,00 kn i troškove operativnog leasinga osobnih i dostavnih vozila u iznosu 5.783.895,00 kn.

Utvrđeno je da prije nabave vozila i druge opreme putem leasinga nije sastavljena analiza isplativosti navedenog načina nabave u odnosu na druge oblike nabave (kredit, vlastita sredstva, sredstva od izdavanja obveznica), što je trebalo učiniti. U naknadi za operativni leasing autobusa, te osobnih i dostavnih vozila sadržani su i drugi troškovi (održavanje, izmjena guma, registracija, osiguranje, porez, RTV pristojba), a iz ugovora kao i iz druge dokumentacije nije vidljivo koji dio naknade se odnosi na naknadu za leasing, koji na druge troškove, te na temelju čega je utvrđen ukupni iznos naknade. Također, u određenom broju slučajeva ugovorom nije utvrđena vrijednost objekta leasinga, nego samo ukupna vrijednost (vrijednost objekta uvećana za naknadu i sve druge troškove), dok u nekim ugovorima nije utvrđen ostatak vrijednosti objekta leasinga. Odredbama članka 36. i članka 38. Zakona o leasingu (Narodne novine 135/06) je propisano da ugovor o leasingu, između ostalog, mora sadržavati vrijednost objekta leasinga, ukupni iznos naknade i iznos pojedine naknade, te ostatak vrijednosti objekta leasinga.

Plaćanja su ugovorena u mjesečnim ratama iskazanim u EUR, vezano uz promjenu tromjesečnog EURIBOR-a. S obzirom da naknada, osim troškova leasinga, sadrži i druge troškove koji se ne mijenjaju promjenom EURIBOR-a nije vidljivo jesu li ugovorene odredbe vezane za promjenu EURIBOR-a primijenjene. U većem broju slučajeva, ugovorena je veća kilometraža od stvarno prijeđene za vrijeme trajanja ugovora o leasingu, što je utjecalo na visinu troškova leasinga, jer se drugi troškovi (održavanje, promjena guma) utvrđuju na temelju ugovorene kilometraže.

Ugovori o leasingu 214 niskopodnih autobusa su zaključeni tijekom 2008. i 2009. na rok osam godina (96 mjeseci). Prema ugovorima, vrijednost autobusa (objekta leasinga) je iznosila 104.792.001 EUR (s porezom na dodanu vrijednost), a naknada za leasing u razdoblju osam godina 193.479.928 EUR, odnosno 84,6% više od vrijednosti autobusa u vrijeme nabave. Iz ugovora nije vidljivo koji dio naknade se odnosi na troškove leasinga, a koji na druge troškove (održavanje, registraciju, osiguranje, zamjenu guma i drugo), međutim, ukupne naknade u odnosu na vrijednosti pojedinih tipova autobusa se značajno razlikuju. Tako je vrijednost jednog tipa mini autobusa iznosila 204.434 EUR, a naknada za leasing 388.497 EUR ili 90,0% više od nabavne vrijednosti. Vrijednost drugog tipa mini autobusa je iznosila 162.391 EUR, a naknada za leasing 307.495 EUR ili 89,4% veća od vrijednosti. Vrijednost klasičnih autobusa na dizel gorivo je iznosila 298.046 EUR, a naknada za leasing 800.928 EUR ili 168,8% veća. Vrijednost klasičnih autobusa na plin je iznosila 372.614 EUR, a naknada za leasing 806.281 EUR ili 116,4% veća. Vrijednost zglobnog autobusa na plin je iznosila 519.319 EUR, a naknada za leasing 1.032.805 EUR ili 98,9% veća. Vrijednost zglobnih autobusa na dizel gorivo je iznosila 792.756 EUR, a naknada za leasing 1.093.969 EUR ili 38,0% veća od nabavne vrijednosti.

Uvjeti operativnog leasinga, kao i tehničke karakteristike autobusa su utvrđene u natječajnoj dokumentaciji. Međutim, ugovoreni uvjeti nisu u cijelosti usklađeni s uvjetima utvrđenim u natječajnoj dokumentaciji. Tako nije ugovoreno da će se smanjiti naknada u slučaju ako mini autobus prijeđe manje od 300 000 km, odnosno drugi autobus manje od 600 000 km, kao što je utvrđeno u natječajnoj dokumentaciji. Međutim, ugovorena je naknada u iznosu 0,50 EUR za svaki prijeđeni kilometar iznad 300 000 km, odnosno 600 000 km. Iz podataka o prijeđenim kilometrima, je vidljivo da se prijeđeni kilometri ovisno o vrsti autobusa razlikuju, te proizlazi da će neki autobusi prijeći manje kilometara od ugovorenih, a neki više.

Zbog nepovoljno ugovorenih odredbi Društvo će platiti naknadu za više prijeđene kilometre od ugovorenih, dok za manje prijeđene kilometre od ugovorenih naknada se neće umanjiti, jer nije ugovoreno smanjenje. Osim navedenog, Društvo se obvezalo otplatiti 90,0% vrijednosti autobusa, uvećano za naknadu i do 168,8%, u razdoblju osam godina, a knjigovodstveni vijek autobusa je 12 godina, dok je uporabni vijek znatno duži. Ukoliko se nakon otplate Društvo odluči na njihovu kupnju, cijenu utvrđuje prodavatelj, neovisno o ugovorenom ostatku vrijednosti nakon isteka ugovora o leasingu.

Tijekom 2007., ugovoren je operativni leasing 23 školska autobusa, te pet vozila za prijevoz osoba s invaliditetom, dva vozila za prijevoz djece s poteškoćama u razvoju i jedan rovokopač-utovarivač. Vrijednost navedenih vozila je iznosila 40.308.775,00 kn, s porezom na dodanu vrijednost. Naknada za leasing za rok 48 mjeseci je iznosila 43.590.537,00 kn. S istim davateljem leasinga zaključen je ugovor u 2008., te ugovoren leasing pet školskih autobusa u vrijednosti 8.240.673,00 kn, uz naknadu za leasing za 48 mjeseci u iznosu 9.055.421,00 kn. Navedena naknada je za 10,3% veća od naknade ugovorene u 2007., za isti tip i iste godine proizvedene autobuse. Ugovoreno je da će autobusi za vrijeme trajanja leasinga prijeći do 400 000 km.

Iz ugovora i druge dokumentacije nije vidljivo koliki su troškovi leasinga, a koliko drugi troškovi. Nakon isteka roka leasinga, odnosno tijekom 2010. i 2011., navedene autobuse je Društvo otkupilo za 16.117.216,00 kn, s porezom na dodanu vrijednost. Također je otkupilo vozila za prijevoz osoba s invaliditetom i prijevoz djece s poteškoćama u razvoju, te rovokopač-utovarivač za 856.845,00 kn. Naknade su plaćane uz pretpostavku da će autobusi prijeći 400 000 km, a prešli su manje od 100 000 km.

U ožujku 2007. je ugovoren operativni leasing za 204 osobna i dostavna vozila na rok 48 mjeseci. Ugovorena je naknada u iznosu 40.653.868,00 kn, s porezom na dodanu vrijednost. Od istog dobavljača, na temelju dodatka ugovoru, ugovoren je leasing 21 vozila uz naknadu u iznosu 4.327.987,00 kn. Iz dokumentacije (natječajne i ugovora) nije vidljiva nabavna vrijednost vozila i ostatak vrijednosti, nego naknada u ukupnom iznosu, koja sadrži sve troškove osim goriva (troškovi leasinga, registracije, osiguranja, troškovi). Natječajnom dokumentacijom i ugovorima o leasingu je utvrđeno da će vozila za vrijeme trajanja leasinga prijeći do 100 000 km, međutim najveći broj vozila je prešao znatno manju kilometražu, odnosno prosječno 45 175 km. Nerealno procijenjena i ugovorena kilometraža je utjecala na troškove leasinga navedenih vozila. Tako je za leasing vozila tipa VW polo za razdoblje 48 mjeseci plaćeno 143.710,00 kn, odnosno za 91 vozilo 13.077.657,00 kn, dok je u 2012. ugovoren leasing istog tipa vozila za 107.748,00 kn, odnosno za 91 vozilo leasing bi iznosio 9.805.068,00 kn ili 3.272.589,00 kn manje od ugovorenog u 2007.

Tijekom 2009. i 2010. je putem operativnog leasinga nabavljeno, 26 raznih vozila (na rok 48 mjeseci) za potrebe Podružnice VIO. Ukupna nabavna vrijednost navedenih vozila je 1.181.404 EUR, a troškovi leasinga su 2.314.575 EUR ili 95,9% veći od nabavne vrijednosti, od čega naknada za leasing 18 dostavnih vozila u iznosu 1.484.586 EUR je veća za 92,9% od nabavne vrijednosti, a utvrđena je na temelju procjene da će vozila za vrijeme leasinga prijeći 150 000 km. Prema do sada prijeđenim kilometrima, proizlazi da će vozila za 48 mjeseci prijeći prosječno 120 000 km.

Za tri teretna vozila ugovorom nije utvrđen broj kilometara koje vozila mogu prijeći za vrijeme ugovora o leasingu, a naknada za leasing u iznosu 748.535 EUR je za 111,5% veća od nabavne vrijednosti vozila. Iz dokumentacije nije vidljivo koji dio se odnosi na naknadu za leasing, a koji dio na druge troškove (održavanje, osiguranje i drugi troškovi).

Državni ured za reviziju predlaže prije odabira načina nabave i financiranja izraditi detaljnu analizu kako bi se odabrao najprihvatljiviji oblik, odnosno potrebno je izabrati onaj način nabave i financiranja koji ima najnižu sadašnju vrijednost ukupnih plaćanja ili najpovoljniju internu stopu povrata ulaganja. Odabir načina nabave utječe na financijski rezultat Društva, likvidnost, te porezni tretman. Također predlaže se u natječajnoj dokumentaciji realno planirati očekivane kilometre, te ugovore zaključiti na temelju realno planiranih kilometara, jer na troškove održavanja utječe i broj kilometara koje vozilo prijeđe za vrijeme ugovora o leasingu.

Državni ured za reviziju nalaže zaključivanje ugovora o leasingu u skladu s odredbama Zakona o leasingu, odnosno ugovori moraju sadržavati sve bitne elemente propisane navedenim Zakonom.

- Nabava tramvaja

U okviru Projekta obnove i modernizacije tramvajskog voznog parka, Podružnica ZET je u razdoblju od 2005. do 2010. nabavila 140 niskopodnih tramvaja i obnovila 51 tramvaj. Od ukupno nabavljenih 140 tramvaja, 79 tramvaja je nabavljeno putem operativnog leasinga (povratnog), za što su u 2011. izvršena plaćanja u iznosu 108.417.482,00 kn.

Nabava 70 tramvaja nabavne vrijednosti 889.322.560,00 kn (118.362.550 EUR, odnosno 1.690.893 EUR/tramvaj) je obavljena od domaćeg dobavljača u razdoblju od 2005. do 2007., a financirana je iz kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak. U srpnju 2007. navedeni tramvaji, kao i devet koji još nisu bili nabavljeni, odnosno ukupno 79 tramvaja Društvo je prodalo trgovačkom društvu za leasing (dalje u tekstu: davatelj leasinga), te za iste zaključilo ugovor o operativnom leasingu (povratnom). Naime, Društvo je istodobno (od drugog dobavljača-proizvođača tramvaja) ugovorilo nabavu dodatnih 70 tramvaja, od kojih su devet, prije nego su isporučeni, prodani davatelju leasinga. Ugovorena je prodajna cijena u iznosu 129.400.015 EUR. Kupac, odnosno davatelj leasinga je izvršio plaćanja za 70 tramvaja u srpnju 2007., a preostalih devet tijekom 2008.

Operativni leasing za 79 tramvaja je ugovoren na rok deset godina. Utvrđena je ukupna nabavna vrijednost tramvaja u iznosu 129.400.015 EUR (u visini prodajne). Naknada za leasing je ugovorena u visini tromjesečnog EURIBOR uvećano za 2,0% i porez na dodanu vrijednost, te je u vrijeme zaključenja ugovora iznosila 164.055.864 EUR (200.148.154 EUR, s porezom na dodanu vrijednost), što je za 26,8% više od nabavne vrijednosti. Ostatak vrijednosti je ugovoren u visini 10,0% nabavne cijene, odnosno 12.940.001 EUR. Naime, u razdoblju od deset godina Društvo se obvezalo otplatiti 90,0% vrijednosti tramvaja, dok je stopa amortizacije koja se obračunava na tramvaje 4,3% godišnje, te se u skladu s navedenim kroz razdoblje od deset godina (rok trajanja leasinga) otpisuje 43,0% nabavne vrijednosti, odnosno knjigovodstvena vrijednost tramvaja nakon deset godina iznositi 73.758.008 EUR (57,0% nabavne vrijednosti).

U poslovnim knjigama, navedena nabava je, u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardom 17, evidentirana kao financijski leasing (leasing se tretira kao financijski ako se na korisnika leasinga prenose svi rizici i koristi svojstveni vlasništvu, neovisno o vrsti ugovora, operativni ili financijski leasing). U skladu s navedenim, s kamatom za leasing terete se financijski rashodi, a na nabavnu vrijednost obračunava se amortizacija, koja tereti poslovne rashode. Međutim, ugovorom o uređenju odnosa zaključenim s Gradom je utvrđeno da će se tramvaji nabaviti putem operativnog leasinga te da će cjelokupna naknada teretiti materijalne troškove, koje će u skladu s ugovorom iz 2006., o pružanju komunalnih usluga i sufinanciranju prijevoza putnika u javnom prijevozu, sufinancirati Grad. Također, Društvo s davateljem leasinga nije zaključilo dodatak ugovoru o pretvaranju operativnog u financijski leasing. Naime, i nadalje je na snazi ugovor o operativnom leasingu, prema kojem se Društvo obvezalo nakon deset godina vratiti tramvaje davatelju leasinga. Prema odredbi članka 36. Zakona o leasingu, ugovorom se, između ostalog, treba utvrditi vrsta leasinga (operativni ili financijski).

Usluge održavanja navedenih tramvaja, su povjerene dobavljaču (proizvođaču) te su u skladu s ugovorom u 2011. izvršena plaćanja u iznosu 56.716.439,00 kn. Usluge održavanja se obavljaju u radionicama Podružnice ZET. Analiza isplativosti povjeravanja usluga održavanja vanjskom izvoditelju nije obavljena, što je trebalo učiniti s obzirom da se navedene usluge obavljaju u radionicama Podružnice ZET i da je i nadalje zaposlen najveći broj zaposlenika koji su u ranijem razdoblju održavali tramvaje.

Državni ured za reviziju je mišljenja da je nabavu tramvaja trebalo financirati iz sredstava ostvarenih emitiranjem obveznica, kako je planirano. S obzirom da je operativni leasing tramvaja pretvoren u financijski, a da je klasifikacija predmeta leasinga složena, te utječe na vlasništvo predmeta leasinga, likvidnost, poslovni rezultat i poreze, predlaže se da prije zaključenja ugovora pravna, računovodstvena i financijska služba detaljno pregledaju uvjete ugovora, te da se osigura detaljna analiza efekata navedenih ugovora. Također je potrebno osigurati kontrolu realizacije navedenih ugovora. Nadalje, predlaže se poduzeti radnje kako bi Društvo zaštitilo svoje interese vezane uz vlasništvo tramvaja, jer je i nadalje na snazi ugovor o operativnom leasingu, prema kojem je Društvo obvezno davatelju leasinga nakon deset godina vratiti tramvaje.

Državni ured za reviziju predlaže prije povjeravanja usluga vanjskim izvoditeljima izraditi analizu isplativosti, odnosno potrebno je utvrditi troškove održavanja u vlastitoj režiji (potrebna ulaganja u nabavu opreme i prekvalifikaciju, odnosno zapošljavanje osposobljenih zaposlenika), te donijeti ocjenu je li isplativije da Društvo obavlja dio ili ukupne usluge održavanja ili da ih povjeri vanjskom izvoditelju.

- 6.2. *Vežano za troškove zaposlenih Društvo obrazlaže da je u prosincu 2008. Uprava donijela Pravilnik o organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta Društva, koji je u primjeni od početka 2009., a tijekom 2012. je dovršen prijedlog nove organizacijske platforme Grupe Zagrebački holding, čije se donošenje planira tijekom jeseni 2012.*

Prijedlogom je obuhvaćen poslovno-upravljački model, koji uključuje organizacijske promjene na korporativnoj, te makro i mezo razinama u sastavnicama Grupe, definiranje unificirane organizacijske strukture za velike, srednje i male podružnice, te prijedlog jedinstvenog kataloga radnih mjesta kojim će se uz zaključivanje novih ugovora o radu, stvoriti preduvjeti za horizontalnu fluktuaciju radnika unutar sustava. Nadalje obrazlaže da se okončavaju pregovori o zaključenju dodatka Temeljnog kolektivnom ugovoru, kojim se predlaže korekcija materijalnih prava na neoporezive iznose.

Ističe da je donošenjem Zakona o kriterijima za sudjelovanje u tripartitnim tijelima i reprezentativnosti za kolektivno pregovaranje, ograničeno trajanje produžene primjene pravnih pravila iz kolektivnog ugovora na rok od najdulje tri mjeseca od isteka otkaznog roka. Navedenim je, u slučaju neprihvatanja zaključenja dodatka ugovoru, od strane pregovaračkog odbora sindikata, omogućeno otkazivanje Temeljnog kolektivnog ugovora s učinkom otkaza u roku od najdulje šest mjeseci. Nadalje navodi da je u 2011. smanjen broj radnika koji se angažira putem agencija za privremeno zapošljavanje (sezonski karakter). Naime, za poslove ograničenog trajanja, je osim zapošljavanja na određeno vrijeme, korišten i model zapošljavanja dugotrajno nezaposlenih osoba putem programa javnih radova, uz sufinanciranje Hrvatskog zavoda za zapošljavanje.

Društvo prihvaća prijedlog Državnog ureda za reviziju da se prije odabira načina nabave i financiranja investicijskih ulaganja treba izraditi detaljna analiza kako bi se odabrao najprihvatljiviji oblik financiranja i navodi da je takva praksa prisutna zadnjih godina. Vezano za operativni leasing 214 autobusa obrazlaže da su ugovori o leasingu zaključeni s tri leasing institucije, te da uz nabavnu vrijednost sadrže i dodatne usluge (održavanje, osiguranje, registracije itd.), te da je nabavna vrijednost „objekta leasinga“ po svakom ugovoru drugačije određena i ovisi o tome što je leasing institucija uključivala u financiranje, a što dodala u naknadu u jednakim iznosima. Zbog navedenoga, nabavna vrijednost „objekta leasinga“ nije usporediva s konačnom naknadom za leasing za različite vrste autobusa, odnosno ukupna naknada za leasing u odnosu na nabavnu vrijednost se ne razlikuje bitno po određenim tipovima autobusa. Nadalje navodi da postupanje Društva vezano uz postupak nabave putem operativnog leasinga vozila nije u suprotnosti sa Zakonom o javnoj nabavi. Sva iskustva koje je Društvo steklo u realizaciji ugovora o leasingu vozila putem operativnog leasinga (od 2007. do 2011.) su ugrađena u dokumentaciju za nadmetanje za zaključenje novog ugovora o leasingu vozila putem operativnog leasinga (od 2012. do 2015.). Između ostalog, navedena je točno predviđena kilometraža vozila, te je od ponuditelja traženo da u ponudi navedu podatke o nabavnoj cijeni vozila, troškove financiranja, ostatke vrijednosti i sve zavisne troškove za svako vozilo.

Vezano za poduzimanje radnji kojima bi se zaštitili interesi Društva vezani uz vlasništvo tramvaja po isteku ugovora, Društvo ističe da je pri kraju pregovora s davateljem leasinga oko transformacije ugovora o leasingu u što je uključeno i reguliranje vlasništva po isteku ugovora.

Društvo prihvaća prijedlog Državnog ureda za reviziju da se prije povjeravanja usluga vanjskim izvođačima izradi analiza isplativosti.

7. Imovina

7.1. Stanje imovine koncem 2011. je iznosilo 21.261.255.602,00 kn, a vrijednosno najznačajnija se odnosi na vrijednost građevinskih objekata u iznosu 8.541.869.669,00 kn, zemljišta 5.433.511.286,00 kn, dugoročnih potraživanja 2.034.521.585,00 kn, zaliha 812.262.662,00 kn i materijalne imovine u pripremi u iznosu 607.599.875,00 kn. Nepravilnosti su utvrđene kod građevinskih objekata i zemljišta (nekretnina), te zaliha i materijalne imovine u pripremi.

- Ulaganja u nekretnine

U razdoblju od 2007. do 2009. Društvo je izvršilo ulaganja u nekretnine u iznosu 1.245.163.382,00 kn, koje nisu namijenjene za obavljanje osnovne djelatnosti. Odnosi se na ulaganja u nekretnine na sljedećim lokacijama: Trnjanska - Strojarska u iznosu 678.102.444,00 kn, Heinzelova 274.706.250,00 kn, Mandlova-Maksimira 152.386.675,00 kn, Žitnjak 80.912.136,00 kn, Mandićeva 36.283.391,00 kn, Gračani 3.246.973,00 kn i Mikulići u iznosu 1.632.617,00 kn, te pet poslovnih prostora u iznosu 17.892.896,00 kn. Osim navedenih ulaganja, Društvo je od Grada steklo bez naknade nekretnine u iznosu 268.849.864,00 kn (na lokaciji Sesvete 186.674.400,00 kn i Bundek 82.175.464,00 kn). Za navedeni iznos je povećan temeljni kapital. Navedene nekretnine nisu u uporabi (osim Parka Bundek te četiri poslovna prostora), a iz dokumentacije nije vidljivo za koje namjene su pribavljene, osim za nekretnine na lokacijama Mandlova - Maksimir, Gračani, Mikulići i Žitnjak, za koje također realizacija projekata nije započela, te se i one ne koriste. Nabava navedenih nekretnina je financirana sredstvima pribavljenim emitiranjem obveznica i kreditnim sredstvima te troškovi kamata opterećuju osnovne djelatnosti Društva. Osim navedenog, za nekretnine na lokaciji Trnjanska - Strojarska se plaća komunalna naknada u mjesečnom iznosu 118.259,00 kn.

Nekretnine na lokaciji Trnjanska - Strojarska u iznosu 88.215.250 EUR (678.102.444,00 kn s porezom na promet nekretnina) su stečene koncem 2007., na temelju ugovora zaključenog između Društva i Grada (o prijenosu kupoprodajnog ugovora zaključenog između Grada i društva Tvornice željezničkih vozila Gredelj) te kupoprodajnog ugovora zaključenog u kolovozu 2008. između Društva i društva Tvornice željezničkih vozila Gredelj. Navedene nekretnine se odnose na zemljište i građevinske objekte koje predstavljaju kulturno zaštićeno dobro na koje se primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11 i 25/12). Nekretnine se ne koriste i nije utvrđena namjena.

Nekretnine na lokaciji Heinzelova (zemljište i građevinski objekti bivšeg društva Zagrepčanka d.d.) u iznosu 274.706.250,00 kn (s porezom na promet nekretnina) su stečene početkom 2008. na temelju kupoprodajnog ugovora zaključenog s Gradom. Odnose se na zgradu i dvorište površine 100 625 m². Iz dokumentacije nije vidljivo za koje namjene su nabavljene, a u planu poslovanja za 2012. je planirana njihova prodaja, međutim u tijeku je sudski spor vezan za utvrđivanje vlasništva.

Nekretnine na lokaciji Sesvete (zemljište i građevinski objekti od bivše mesne industrije Sljeme), evidentirane u poslovnim knjigama u 186.674.400,00 kn su stečene od Grada bez naknade. Njihova namjena nije utvrđena, a dio građevinskih objekata je dan u najam.

Na lokaciji Mandlova - Maksimirska Društvo je, na temelju ugovora o prijenosu vlasništva, steklo zemljište površine 62 323 m². Ugovorom je utvrđeno da Grad prenosi Društvu navedeno zemljište po cijeni 145.130.167,00 kn (20.005.683 EUR), odnosno 321 EUR/ m². Također je navedeno da je nadležno tijelo procijenilo navedeno zemljište po cijeni 16.827.287 EUR ili 270 EUR/ m², odnosno Društvo je platilo Gradu zemljište po cijeni 19,0% većoj od procijenjene. Porez na promet nekretnina je plaćen u iznosu 7.256.508,00 kn, te je ukupno plaćeno 152.386.675,00 kn. Prema ugovoru, zemljište je namijenjeno za program Zagrebački model stanogradnje, a realizacija nije započela i nije planirana u 2012. Plaćanje je ugovoreno prijenosom stanova (koji će se izgraditi na navedenom zemljištu) u vlasništvo Gradu.

Nekretnina (zemljište) na lokaciji Žitnjak, za potrebe zelene tržnice, stečeno je na temelju ugovora o zamjeni zaključenog s Gradom u svibnju 2008. Ugovoreno je da Grad daje Društvu zemljište površine 120 189 m² u vrijednosti 77.059.177,00 kn (80.912.136,00 kn, s porezom na promet nekretnina) na navedenoj lokaciji u zamjenu za zemljište na drugoj lokaciji u vrijednosti 71.575.048,00 kn, uz nadoplatu u iznosu 5.484.129,00 kn. Prema obrazloženju, navedeno zemljište se ne koristi.

Na temelju ugovora o nagodbi, zaključenog s Gradom u srpnju 2007., stečeni su građevinski objekti i zemljište na lokaciji Baštijanova - Mandićeva, čija je procijenjena vrijednost iznosila 36.283.391,00 kn (od čega se na vrijednost zemljišta odnosi 23.832.080,00 kn, a vrijednost građevinskog objekta 12.451.311,00 kn) u zamjenu za zemljište na drugoj lokaciji. Na navedenom zemljištu je Društvo izgradilo novi objekt za potrebe Centra za rehabilitaciju djece i mladeži, koji je dan u najam Gradu. Stari građevinski objekt se ne koristi i nije utvrđena namjena.

Na temelju dva kupoprodajna ugovora zaključena u lipnju i prosincu 2008. između Društva i fizičkih osoba, kupljeno je zemljište na lokaciji Gračani po cijeni u iznosu 3.246.973,00 kn. Prema dokumentaciji, zemljište je namijenjeno za uređenje prostora s autobusnim i tramvajskim terminalom te stanice žičare. Gradnja nije započela i nije planirana za 2012.

Zemljište na lokaciji Mikulići površine 2 470 m² je kupljeno u travnju 2009. po cijeni 209.950 EUR (1.632.617,00 kn s porezom na promet nekretnina). Navedeno zemljište je dano u zakup Gradu na razdoblje četiri godine, uz zakupninu za prve dvije godine u godišnjem iznosu od 652.340,00 kn, a druge dvije godine u godišnjem iznosu 592.659,00 kn. Društvo se obvezalo navedeno zemljište nakon isteka zakupa (2013.) prodati Gradu za 1,00 kn.

Osim nabave građevinskog zemljišta, Društvo je tijekom 2009. nabavilo poslovne prostore po cijeni 17.892.896,00 kn. Odnose se na četiri poslovna prostora nabavljena za potrebe Grada, te jedan poslovni prostor za koji nije utvrđena namjena. Sredinom 2009., na temelju odluke Uprave, a prema zaključku Grada, kupljena su četiri poslovna prostora po cijeni 8.979.790,00 kn. Navedeni poslovni prostori su dani Gradu u zakup na četiri godine, uz godišnju zakupninu u iznosu 3.641.144,00 kn (s porezom na dodanu vrijednost) i obvezu prodaje nakon isteka zakupa za 1,00 kn.

Početakom 2009., kupljen je poslovni prostor površine 503 m², na lokaciji Heinzelova – Martičeva – Šubičeva (tržnica Gorica) po cijeni 8.913.106,00 kn. Iz dokumentacije nije vidljivo za koje namjene je kupljen, odnosno za koje namjene se koristi. Prema obrazloženju, navedeni prostor zbog nedostatka financijskih sredstava nije dovršen.

Državni ured za reviziju je mišljenja da Društvo nije trebalo obavljati ulaganja u nekretnine koje se ne koriste za djelatnosti Društva, te predlaže zajedno s Gradom utvrditi namjenu navedenih nekretnina (prodaja, najam i drugo).

- Zalihe

Koncem 2011. zalihe su iznosile 812.262.662,00 kn, a vrijednosno najznačajnije se odnose na stanove u naselju Sopnica-Jelkovec u iznosu 510.514.291,00 kn, stambeno - poslovno naselje Podbrežje 123.326.966,00 kn, te zalihe sirovina i materijala u iznosu 125.914.901,00 kn.

Ulaganja u stambeno-poslovna naselja u razdoblju od 2007. do 2011. su ostvarena u iznosu 1.702.373.073,00 kn, od čega se na ulaganja u naselje na lokaciji Sopnica-Jelkovec odnosi 1.579.046.107,00 kn te na lokaciji Podbrežje 123.326.966,00 kn.

Realizaciju izgradnje stambeno - poslovnog naselja na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama, u okviru programa Poticajna stanogradnja (POS) je započela Agencija za pravni promet nekretnina (dalje u tekstu: Agencija) početkom 2003. Predviđeni rok okončanja je bio 2005., međutim, do navedenog roka je izrađena tehnička dokumentacija i proveden postupak izbora izvoditelja radova. U 2006. realizaciju Programa je preuzeo Grad, kao Zagrebački model stanogradnje. Cilj Programa je bio građanima Grada osigurati rješavanje stambenih potreba po povoljnijim uvjetima (dodjela stanova prema socijalnoj gradskoj listi, davanje stanova u najam i prodaja stanova po uvjetima i cijeni povoljnijoj od tržišne). Iste godine realizacija Programa je prenesena na Društvo, koje nije izradilo analizu isplativosti, te poslovne i društvene opravdanosti navedenih ulaganja. Društvo je također preuzelo od Agencije dio ugovora o građenju (666 stanova, te poslovne prostore i garaže). Za gradnju preostalih stanova provedeno je javno nadmetanje i s odabranim izvoditeljem koncem 2006. je zaključen ugovor o gradnji 2 034 stana, 211 poslovnih prostora (roh-bau), te 385 javnih garaža i 652 parkirnih garažnih mjesta. Upravljanje Programom, odnosno usluge stručno financijskog nadzora i konzultantske usluge su povjerene vanjskom izvoditelju. Planirani rok okončanja svih objekata je bio listopad 2008.

Prema dokumentaciji, izgradnja svih stambeno-poslovnih objekata je okončana tijekom 2008. i 2009. Iz dokumentacije je vidljivo da je do kašnjenja u realizaciji Programa, između ostalog, došlo zbog izmjena urbanističkih uvjeta, prostornih planova i projektne dokumentacije, a što se odrazilo i na povećanje troškova građenja.

Izgrađeno je 55 građevinskih objekata s 2 713 stanova, 179 poslovnih prostora, 627 garaža, 527 parkirnih garažnih mjesta. Izvršena je primopredaja i pribavljene.

Osim navedenih garaža, u naselju je izgrađena javna garaža s 237 garažnih mjesta, koja su u poslovnim knjigama iskazana po cijeni građenja u iznosu 44.589.249,00 kn. Prema dokumentaciji, navedena garažna mjesta su izgrađena za javne potrebe, međutim do vremena obavljanja revizije stvarna namjena nije utvrđena.

Gradnja je najvećim dijelom financirana kreditom poslovne banke u iznosu 900.000.000,00 kn uz kamatnu stopu u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija uvećano za 3,25% (koncem 2011. iznosila 8,55% godišnje), te sredstvima od emitiranih obveznica u iznosu 280.000.000,00 kn.

Gradu je prodano 149 stanova, te dano u najam na rok 15 godina 1 300 stanova, uz mjesečnu najamninu u iznosu 9.354.050,00 kn i obvezu prodaje stanova po cijeni 1,00 kn nakon isteka najma. Agenciji je na ime ulaganja u Program (projektu dokumentaciju) dano u vlasništvo 149 stanova. Do konca 2011. na tržištu je prodan 501 stan, 79 poslovnih prostora (od čega 52 izvoditeljima radova - kompenzacija) i 45 parkirnih, odnosno garažnih mjesta, a sedam je dano u najam. Cijene stanova su utvrđene odlukom Uprave u iznosu od 1.149 EUR/m² do 1.295 EUR/m², ovisno o veličini. Cijene garaža su utvrđene u iznosu od 600 EUR do 630 EUR/m², a za parkirna garažna mjesta 450 EUR/m². Za poslovne prostore su utvrđene cijene od 15.000 EUR (za 8 m²) do 890.000 EUR (za 635 m²).

Do konca 2011. nije prodano 614 stanova (prosječne površine 85 m²), 100 poslovnih prostora i 1 102 garaža, odnosno parkirnih garažnih mjesta. Kod davanja u najam 1 300 stanova Gradu i prodaje 149 stanova, te prijenosa Agenciji 149 stanova, nije prenesena, odnosno prodana ni jedna garaža kao ni parkirno mjesto.

Najveći broj stanova ima površinu veću od prosječnih površina stanova na tržištu, što je utjecalo na povećanje cijene koštanja, odnosno prodajne cijene. Naime, izgrađeni su jednosobni stanovi površine od 47 do 65 m², dvosobni od 64 do 80 m², te trosobni do 108 m². S obzirom da su navedeni stanovi planirani za dodjelu po socijalnoj gradskoj listi, te najam i prodaju po uvjetima i cijeni povoljnijoj od tržišne, trebalo je na temelju provedene analize potreba izgraditi stambene objekte.

Društvo za neprodane stanove i poslovne prostore plaća zaštitarske usluge i pričuvu u godišnjem iznosu 6.740.568,00 kn. Drugi godišnji troškovi Podružnice Stanogradnja iznose približno 8.500.000,00 kn (održavanje, usluge reklame, plaće i drugi troškovi).

Osim stambenih objekata, u navedenom naselju, Društvo je investitor gradnje dječjeg vrtića, knjižnice, srednje i osnovne škole. Realizaciju izgradnje dječjih vrtića i knjižnice je obavljala Podružnica Stanogradnja, a realizaciju škola Podružnica Robni terminali. Navedeni objekti (osim osnovne škole i dječjih vrtića) nisu okončani do vremena obavljanja revizije.

Tijekom 2008., Društvo je također od Grada preuzelo izgradnju stambeno-poslovnog naselja na lokaciji Podbrežje. Prema dokumentaciji, na površini 194 000 m² se planira izgraditi jedanaest stambeno-poslovnih objekata s 1 600 stanova, dva vrtića, osnovna škola, bazenski kompleks, sportske dvorane, te parkovi i 12 igrališta. Od Grada je preuzet ugovor o izradi projektne dokumentacije u iznosu 31.125.100,00 kn. Sredinom 2008. Društvo je zaključilo ugovor s fizičkom osobom o kupnji zemljišta površine 7 579 m² u iznosu 19.002.069,00 kn, odnosno 2.507,00 kn/m².

Prema obrazloženju, navedeno zemljište je namijenjeno za izgradnju trafostanice. Od Grada je, na temelju ugovora zaključenog 2009., kupljeno zemljište na navedenoj lokaciji površine 20 666 m² po cijeni 51.665.000,00 kn, odnosno 2.500,00 kn/m², a plaćanje je ugovoreno prijenosom u vlasništvo odgovarajućeg broja stanova koje će Društvo izgraditi u navedenom naselju. Porez na promet nekretnina iznosi 3.533.353,00 kn, a komunalne naknade i doprinosi 29.050.210,00 kn, te je u zemljište uloženo ukupno 103.250.632,00 kn. Na navedenom zemljištu je predviđena gradnja četiri stambeno poslovna objekta, a za preostalih sedam objekata Društvo nije otkupilo zemljište. Prema predugovoru o međusobnim pravima zaključenim s Gradom, Grad na navedenoj lokaciji ima u vlasništvu 183 657 m² zemljišta. Ukupna ulaganja u Projekt su planirana u iznosu 2.000.000.000,00 kn. Iz dokumentacije nije vidljivo na temelju čega je navedeni iznos planiran. Rok i dinamika ulaganja te izvori financiranja nisu planirani. Do vremena obavljanja revizije, ulaganja iznose 123.326.966,00 kn. Izrađena je projektna dokumentacija za pet stambeno poslovnih objekata i jedan vrtić, te pribavljena građevinska dozvola za četiri objekta, dok za jedan objekt građevinska dozvola nije pribavljena jer Društvo nije vlasnik zemljišta na kojem je predviđena gradnja.

Osim navedenih ulaganja, Društvo je u razdoblju od 2009. do 2011. ugovorilo financiranje investicijskih ulaganja (investitor je Grad) u komunalnu infrastrukturu naselja Podbrežje, u iznosu 101.069.701,00 kn. Grad se obvezao navedena sredstva vratiti beskamatno kada troškove uređenja infrastrukture u naselju Podbrežje uvrsti u Program gradnje objekata i uređenja komunalne infrastrukture na području Grada, a najkasnije u roku pet godina.

Realizacija programa Zagrebački model stanogradnje je obavljena putem Podružnice Stanogradnja, osim izgradnje škola koju je obavljala Podružnica Robni terminali. Djelatnost Podružnice Robni terminali je prihvati, pretovar i skladištenje robe, priprema i otprema robe, te konzalting usluge. Podružnica Stanogradnja je osnovana za savjetovanje, prikupljanje, analizu i davanje informacija s područja graditeljstva, geodetsko premjeravanje zemljišta, izradu projekata i sveobuhvatne projektne dokumentacije, izgradnju građevina, stanova i poslovnih prostora, te nadzor. S obzirom da zapošljava 13 djelatnika, usluge iz djelatnosti za koje je osnovana povjerenje vanjskim izvoditeljima. Naime, realizacija navedenog Programa je povjerena podružnicama koje za to nisu osposobljene.

Državni ured za reviziju predlaže s Gradom utvrditi namjenu navedenih nekretnina, jer su ulaganja obavljena na temelju odluka Grada, a troškovi kamata i održavanja terete osnovne djelatnosti Društva. Posebnu pozornost je potrebno posvetiti namjeni garaža, s obzirom da Grad i Agencija nisu preuzeli ni jednu garažu, odnosno garažno mjesto. Također je potrebno utvrditi namjenu 237 garažnih mjesta, koja su izgrađena za javne potrebe. Predlaže se ulaganja u nekretnine, posebice koje nisu vezane uz osnovnu djelatnost, obavljati na temelju detaljne i sveobuhvatne analize isplativosti i poslovne opravdanosti.

- Zalihe sirovina i materijala

Zalihe sirovina i materijala koncem 2011. su iznosile 125.914.901,00 kn, a vrijednosno značajnije su od Podružnice ZET u iznosu 42.005.288,00 kn, te Podružnice VIO u iznosu 32.132.019,00 kn.

Skladišno poslovanje Podružnice ZET je organizirano na šest lokacija s ukupno 46 594 artikla, a Podružnice VIO na tri lokacije s oko 18 000 artikala. Skladišno poslovanje Podružnice VIO nije ustrojeno na način da je moguće utvrditi stanje i kretanje materijala po količini, vrsti i vrijednosti, kako pojedinačno tako i ukupno. Strategija upravljanja zalihama, kojom bi se utvrdile optimalne količine, te odredile aktivnosti za organizaciju skladišta, uredila integralna informatička podrška upravljanju zalihama i metode za kontrolu zaliha nije donesena. Zbog navedenog, u većem broju slučajeva nabava i skladištenje materijala za održavanje nije usklađeno s programom održavanja, te se velik broj artikala nalazi na skladištu više godina. Tako su u 2011. zalihe bez prometa Podružnice VIO iznosile 16.105.015,00 kn (4 643 artikala), što je oko 50,0% vrijednosti ukupnih zaliha. Zalihe bez prometa Podružnice ZET su iznosile 9.896.178,00 kn (4 321 artikl). U manjem broju slučajeva na zalihama se nalazi materijal značajnijih vrijednosti koji se ne koristi više godina (lira kolosječna u iznosu 1.395.842,00 kn nabavljena u 2003.). Osim navedenog, na skladištu Podružnice ZET koncem 2011. zalihe odjeće i obuće su iznosile 1.809.030,78 kn.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja zalihama. S obzirom da su u zalihama angažirana značajna novčana sredstva predlaže se poduzimati mjere za smanjivanje zaliha, odnosno popisati i izdvojiti zalihe koje nisu potrebne Društvu, te utvrditi njihovu namjenu (prodaja, rashod). Primjerenije upravljanje zalihama osiguralo bi racionalnije korištenje financijskih sredstava Društva.

- Materijalna imovina u pripremi

Stanje materijalne imovine u pripremi koncem 2011. je evidentirano u iznosu 607.599.875,00 kn, a vrijednosno najznačajnija se odnose na ulaganja u izgradnju objekata vodoopskrbe i odvodnje u iznosu 293.664.663,00 kn, srednje škole u naselju Sopnica-Jelkovec 62.169.621,00 kn, osnovne škole u Sesevskom Kraljevcu 35.616.841,00 kn i bazenskog kompleksa Sportsko rekreacionog centra Svetice u iznosu 25.238.023,00 kn.

Tijekom 2007. i 2009. ugovoreni su radovi (s jednim izvoditeljem) za izgradnju srednje i osnovne škole te bazena, u ukupnom iznosu 183.315.527,00 kn (223.644.943,00 kn, s porezom na dodanu vrijednost), od čega se na izgradnju osnovne škole i sportske dvorane s bazenom u Sesevskom Kraljevcu odnosi 46.257.618,00 kn, bazenskog kompleksa Sportsko rekreacionog centra Svetice 70.387.342,00 kn, te srednje škole s pratećim sadržajem u naselju Sopnica-Jelkovec 66.670.567,00 kn (radovi ugovoreni u 2007.). Izgradnja osnovne škole u Sesevskom Kraljevcu i bazenskog kompleksa je preuzeta od Grada na temelju ugovora o pravu građenja (zemljište u vlasništvu Grada). Zbog izmjena zakonskih propisa i projektne dokumentacije, te loših vremenskih uvjeta u više navrata su zaključivani dodaci ugovorima i produživani rokovi gradnje. Međutim, do početka 2011. radovi su obustavljeni na svim objektima. Posljednja obračunska situacija za srednju školu Sopnica-Jelkovec je ispostavljena u ožujku 2009. u iznosu 37.759.307,00 kn ili 56,6% ugovorene vrijednosti, za bazenski kompleks Sportsko rekreacionog centra Svetice u siječnju 2011. u iznosu 21.681.495,00 kn ili 30,8% ugovorene vrijednosti, a za školu i sportske dvorane s bazenom u Sesevskom Kraljevcu u travnju 2011. u iznosu 29.557.145,00 kn ili 63,9% ugovorene vrijednosti. Obračunske situacije su ovjerali nadzorni inženjer i ovlaštena osoba Društva. Iz dokumentacije je vidljivo da se značajni iznosi obračunanih radova odnose na izvantržovničke i više izvršene radove.

U srpnju 2011., izvoditelj radova je za sva tri objekta jednostrano raskinuo ugovore, uz obrazloženje da ne može ispuniti ugovorene obveze zbog neispunjenja obveza Društva, što se prvenstveno odnosi na nepravodobnu dostavu i stalne izmjene projektne dokumentacije, uslijed čega je došlo do povećanja troškova građenja. Također je podnio tužbu za školu u Sesevskom Kraljevcu za naknadu nastale štete i izgubljene dobiti u iznosu 17.159.115,00 kn. Društvo je zatražilo sudsko osiguranje dokaza za sva tri objekta, te je obavljeno vještačenje i izrada elaborata koji su predani nadležnom sudu. U svrhu rješavanja spora vezanog uz izgradnju srednje škole u naselju Sopnica-Jelkovec, u ožujku 2012. je potpisana izvansudska nagodba, prema kojoj se Društvo obvezalo platiti izvoditelju naknadu štete u iznosu 13.017.730,00 kn (s porezom na dodanu vrijednost). Izvoditelj nije napustio gradilišta objekata za koje nisu postignuta rješenja, odnosno okončani sudski postupci. Za dovršetak radova na srednjoj školi Sopnica-Jelkovec (za koju je potpisana izvansudska nagodba) izvoditelj je napustio gradilište, međutim, nisu provedeni postupci nabave, odnosno ugovaranje nastavka radova. Također, za nastavak radova nisu osigurana sredstva.

Državni ured za reviziju predlaže s Gradom dogovoriti završetak gradnje te način financiranja škola i sportsko rekreacionog centra, jer pravo građenja navedenih objekata je Grad prenio na Društvo. Također, predlaže ugovaranje radova po prethodno osiguranim preduvjetima za njihovu realizaciju, odnosno pribavljenoj potrebnoj dokumentaciji, projektima i dozvolama, te osiguranim sredstvima.

- Izgradnja objekata vodoopskrbe i odvodnje

Sredinom 2008. Društvo je donijelo Program za zaštitu, sanaciju i razvoj sustava vodoopskrbe i odvodnje Grada za razdoblje od 2008. do 2011. (dalje u tekstu: Program), kojim su planirana ulaganja u iznosu 159.500.000 EUR, odnosno 1.171.700.000,00 kn. Predviđeni izvori financiranja su kreditna sredstva Europske banke za obnovu i razvitak u iznosu 60.000.000 EUR, sredstva od emitiranja obveznica u iznosu 79.000.000 EUR i sredstva društva Hrvatske vode u iznosu 20.500.000 EUR. Do konca 2011. (planirani rok okončanja) Program je realiziran u iznosu 464.970.256,00 kn ili 39,7%. Izmjene Programa vezane za rokove i izvore financiranja nisu donesene, iako je ugovoreni kredit Europske banke za obnovu i razvitak početkom 2012. smanjen sa 60.000.000 EUR na 40.599.100 EUR, a iz obveznica su planirana sredstva u iznosu 79.000.000 EUR, a osigurana su u iznosu 38.000.000 EUR. Također, društvo Hrvatske vode je doznačilo 2.667.346 EUR, a Programom je planirano 20.500.000 EUR. Ugovor o sufinanciranju nije zaključen.

Proizlazi da je Program, koji je trebao biti okončan do konca 2011., realiziran u visini 39,7%, što je posljedica nerealno planiranih izvora financiranja i troškovnika radova, izmjena zakonske regulative, te nepravodobno riješenih imovinsko-pravnih odnosa, izmjena i kašnjenja u pribavljanju projektne dokumentacije i građevinskih dozvola, te kašnjenja u izvođenju radova.

Nedostatna ulaganja u vodoopskrbu, između ostalog, utječu i na gubitke vode. Naime, Društvo zahvaća vodu za opskrbu potrošača s osam vodocrpilišta (područje Zagreba i Samobora). Tijekom 2011. zahvaćena je voda u ukupnoj količini 120 227 060 m³, a kupcima je isporučeno (obračunano) 61 338 736 m³ vode, dok se razlika od 58 888 324 m³ ili 49,0% vode odnosi na gubitak (u 2000. gubitak je iznosio 40,4%), što je znatno više od prihvatljivog. Naime, Europska unija prihvatljivim smatra gubitke od 15,0% do 18,0%.

Društvo je u rujnu i listopadu 2008. doznačilo društvu Hrvatske vode predujam u iznosu 37.361.242,00 kn za sufinanciranje radova na uređenju korita vodotoka i izgradnju kolektora. Ugovorom o sufinanciranju zaključenom između Društva, Grada i društva Hrvatske vode je utvrđen krajnji rok izvršenja radova do konca studenoga 2008. Radove je trebalo obaviti žurno radi otklanjanja izravne opasnosti od elementarne nepogode, međutim nisu okončani do vremena obavljanja revizije. Prema dokumentaciji nedostaju sredstva u iznosu 43.608.000,00 kn, a izvori nisu planirani.

Državni ured za reviziju predlaže kod donošenja Programa osigurati preduvjete za njegovu realizaciju, odnosno riješiti imovinsko-pravne odnose, pribaviti odgovarajuću projektnu dokumentaciju, troškovnike i dozvole, te osigurati financijska sredstva. Zbog izmjena rokova i predviđenih izvora financiranja potrebno je donijeti izmjene Programa, te poduzeti mjere za realizaciju radova kako bi se iskoristila ugovorena kreditna sredstva. U cilju racionalnijeg korištenja vode potrebno je istražiti uzroke gubitaka, te poduzeti radnje za njegovo smanjivanje. Predlaže se u dogovoru s društvom Hrvatske vode osigurati nedostatna sredstva i okončati radove na uređenju korita vodotoka i izgradnji kolektora.

- 7.2. *Vezano za ulaganja u nekretnine Društvo obrazlaže da su najveća ulaganja izvršena prije gospodarske krize i u dogovoru s predstavnikom vlasnika Društva s namjerom da se pokrenu značajni investicijski projekti u okviru razvojne politike Grada. U recesijskom okruženju u Republici Hrvatskoj i Europskoj uniji (zbog ovisnosti zemlje o stranom kapitalu) nije bilo moguće nastaviti razvoj planiranih projekata, a navedena ulaganja su značajno opteretila stabilnost poslovanja Društva. Navodi da su pokrenute aktivnosti za komercijalizaciju nekretnina koje ne služe obavljanju osnove djelatnosti. Nadalje navodi da je pokrenuta izrada urbanističkih i tržišnih analiza lokacija/nekretnina u portfelju Društva koje će poslužiti kao podloge za odluku o prodaji i/ili razvoju određene lokacije. Navedene studije i analize poslužit će za izradu kataloga nekretnina prioritetno pogodnih za prodaju, te izradu kataloga projekata/nekretnina pogodnih za razvoj i komercijalizaciju. Nadalje navodi da je, zbog značajnog iznosa svih spomenutih ulaganja u nekretnine i utjecaja njihovih lokacija na razvoj Grada, neophodna podrška Grada u pronalaženju najpovoljnijeg rješenja kao i izlazak iz recesije i gospodarski rast u zemlji radi stvaranja povoljnije investitorske klime, te smanjenje troškova kapitala.*

Vezano za stambeno poslovno naselje na lokaciji Sopnica-Jelkovec Društvo navodi da provodi aktivnosti na prodaji preostalih stambeno-poslovnih prostora i parkirnih garažnih mjesta. Pred završetkom su pregovori s Gradom oko modela komercijalizacije preostalih neprodanih prostora (prodaja, dugoročni najam). Aktivne su marketinške aktivnosti na prodaji stanova građanima, popusti za veće stanove, osnovan je jamstveni fond koji u slučaju gubitka stalnog zaposlenja u određenom roku pomaže pri otplati kredita, a sve radi poticanja građana na kupnju stanova.

Vezano za zalihe sirovina i materijala Društvo obrazlaže da je pokrenulo aktivnosti na definiraju standardiziranih procesa na razini Grupe koji uključuju i upravljanje zalihama. U podružnicama koje imaju najznačajnije količine zaliha sirovina i materijala (ZET, VIO, Zagrebačke ceste) počinju se uvoditi metode u okviru kojih će se definirati minimalna i maksimalna količina potrebnih sirovina i materijala na zalih.

Nadalje obrazlaže da osim sirovina i materijala koji se redovno troše prilikom svakodnevnih poslovnih aktivnosti postoje i tzv. strateške zalihe koje su neophodne za održavanje sustava (npr. vodoopskrbe i odvodnje, javnog prijevoza i sl.), a koje nemaju veliki obrtaj, ali se moraju držati na zalihima za otklanjanje kvarova starih postrojenja i opreme čiji bi zastoj mogao ugroziti stabilnost poslovanja komunalnog sektora.

Društvo prihvaća preporuku Državnog ureda za reviziju vezanu za dovršetak i financiranje izgradnje osnovne škole i sportske dvorane s bazenom u Sesevskom Kraljevcu, bazenskog kompleksa Sportsko rekreacionog centra Svetice i srednje škole s pratećim sadržajem u naselju Sopnica-Jelkovec, te navodi da su pokrenuti pregovori s Gradom za odabir najboljeg modela za dovršetak gradnje i stavljanja u funkciju navedenih objekata.

Vežano za objekte vodoopskrbe i odvodnje obrazlaže da je kašnjenje realizacije projekta djelomično uzrokovano događajima na koje Društvo nije moglo utjecati. Naime, uslijed promjene zakonske regulative iz područja građenja, koja je nastupila tijekom 2007., bilo je potrebno uskladiti dio projektne dokumentacije. Nadalje, za pojedine dionice postojala su samo idejna rješenja temeljem kojih su izrađene procjene ulaganja, a nakon faze projektiranja i pribavljanja lokacijskih dozvola nije bilo moguće riješiti imovinsko-pravne odnose s vlasnicima parcela, što je rezultiralo izmjenama trasa i izradom novih projekata i u konačnici kašnjenjem s projektnim aktivnostima u odnosu na plan financiranja koji je izrađen temeljem pravila struke i europskih standarda građenja, a koji su uvjetovani od Europske banke za obnovu i razvitak. Navodi da će se svi nerealizirani objekti i aktivnosti iz navedenog Programa rješavati kroz godišnje planove uz dinamiku koju će diktirati osigurana sredstva, pribavljena dokumentacija, riješeni imovinsko pravni odnosi i građevinske dozvole.

Vežano za gubitke vode navodi da su poduzete radnje za njegovo smanjenje. Naime, izrađena je Strategija razvoja vodoopskrbe i odvodnje za razdoblje od 2012. do 2035. s glavnim strateškim ciljem smanjenja postojećih gubitaka u mreži i daljnjeg unapređenja sustava vodoopskrbe i odvodnje, koja sadrži postojeće stanje i analizu sustava vodoopskrbe i odvodnje s naglaskom na smanjenje gubitaka vode, održivo upravljanje i gospodarenje kao i definiranje ciljeva strategije razvoja.

8. Obveze

- 8.1. Koncem 2011. ukupne obveze Društva iznose 9.354.182.164,00 kn, od čega se na dugoročne odnosi 6.568.465.037,00 kn i kratkoročne 2.785.717.127,00 kn. Dugoročne obveze se odnose na obveze za emitirane obveznice u iznosu 2.259.126.000,00 kn, prema bankama i drugim financijskim institucijama 1.932.236.797,00 kn, prema dobavljačima 1.347.348.241,00 kn, odgođene porezne obveze 803.933.732,00 kn, prema povezanim društvima 196.795.167,00 kn i druge obveze u iznosu 29.025.100,00 kn.

Visoka razina zaduženosti Društva, između ostalog, posljedica je korištenja sredstava pribavljenih iz kredita i obveznica za ulaganja u građevinsko – poduzetničke aktivnosti, (što nije temeljna djelatnost Društva), a planirani povrat sredstava nije realiziran, te znatna ulaganja u kratkom roku u tramvaje i autobuse, bez prethodno provedenih analiza poslovne i društvene opravdanosti.

Tijekom 2007., Društvo je emitiralo obveznice nominalne vrijednosti 300.000.000 EUR, s jednokratnim dospeljem u srpnju 2017. Sredstva od emitiranih obveznica su korištena, u razdoblju od 2007. do 2010., najvećim dijelom za ulaganja u nekretnine (kupnju zemljišta od društava Zagrepčanka i Gredelj) u iznosu 927.448.006,00 kn, izgradnju stambeno-poslovnih naselja u Jelkovcu i Podbrežju u iznosu 312.834.355,00 kn, te podmirenje kamata za obveznice za 2008. i 2009. u iznosu 240.900.000,00 kn. Manji dio sredstava u iznosu 299.000.000,00 kn je utrošen za ulaganja u komunalne, odnosno osnovne djelatnosti Društva (nabava tramvaja 130.000.000,00 kn, te ulaganja u vodoopskrbu i odvodnju u iznosu 169.000.000,00 kn). Istodobno, nabava autobusa, tramvaja, osobnih i dostavnih vozila, te informatičke opreme obavljena je putem leasinga.

Dugoročni krediti su korišteni u razdoblju od 2003. do 2009. za nabavu i modernizaciju tramvaja, izgradnju stambenog naselja u Jelkovcu, gradnju škola i vrtića, modernizaciju tramvaja, te investicijska ulaganja u Podružnicu VIO. Ugovori o kreditima su zaključivani u najvećem broju slučajeva za financiranje projekata za koje nisu osigurani preduvjeti za njihovu realizaciju, te nisu korišteni u ugovorenom roku i plaćane su naknade za angažirana a neiskorištena sredstva. Tako je ugovor o kreditu za nabavu 70 tramvaja zaključen u veljači 2003., a dva dodatka ugovoru u veljači i srpnju 2007., kojima je mijenjan rok korištenja i iznos. Kredit je iskorišten u iznosu 118.362.550 EUR u razdoblju od početka 2004. do srpnja 2007. Naknade za angažirana, a neiskorištena sredstva su plaćene u iznosu 864.100,00 kn. U 2004. je zaključen ugovor između Podružnice ZET i poslovne banke, kojim je ugovoren kredit u iznosu 48.000.000 EUR. U razdoblju od 2004. do 2009. je zaključeno šest dodataka osnovnom ugovoru, kojima je mijenjana namjena, rok korištenja, te je plaćena naknada za angažirana, a neiskorištena sredstva u iznosu 1.516.477 EUR. Navedeni kredit je iskorišten u razdoblju od 2004. do 2009. za izgradnju škola i vrtića u iznosu 26.839.702 EUR i modernizaciju tramvaja u iznosu 21.160.298 EUR.

U 2007. je zaključen s Europskom bankom za obnovu i razvitak ugovor o kreditu za financiranje Programa za zaštitu, sanaciju i razvoj sustava vodoopskrbe i odvodnje Grada za razdoblje od 2008. do 2011. Ugovoren je kredit u iznosu 60.000.000 EUR, te je plaćena početna jednokratna naknada u iznosu 450.000 EUR (0,75% kredita).

Dodatkom ugovoru iz siječnja 2012. je smanjen iznos kredita na 40.599.100 EUR (za koji bi jednokratna naknada u visini 0,75% iznosila 304.493 EUR), dok je marža povećana s 1,0% na 3,0% godišnje i naknada za neiskorišteni dio glavnice s 0,25% na 0,50% godišnje. Do veljače 2012., je iskorišten kredit u iznosu 22.951.641 EUR ili 56,5% ugovorenog iznosa. U istom razdoblju je plaćena naknada za angažirani, a neiskorišteni dio kredita u iznosu 533.858 EUR.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivati ugovore o kreditu za projekte za koje su osigurani preduvjeti za njihovu realizaciju.

- 8.2. *Društvo obrazlaže da je politika trošenja sredstava iz obveznica bila uvjetovana poslovnom politikom Grada kao vlasnika. Sredstva iz obveznica u najvećem dijelu su korištena za podmirenje obveza po ugovorima s Gradom (za kupnju nekretnina Zagrepčanka i Gredelj, te izgradnju naselja Sopnica- Jelkovec). Nadalje obrazlaže da je nakon toga uslijedio pad tržišta nekretnina te je izostala planirana komercijalizacija i povrat uložениh sredstava koja bi se dalje koristila za razvoj komunalne infrastrukture. Nadalje navodi da je u skladu sa Zakonom o javnoj nabavi potrebno osigurati sredstva za nabavu dugotrajne materijalne imovine, a za investicije koje se financiraju iz kredita kreditnu liniju.*

Vezano za kredit korišten za nabavu tramvaja Društvo obrazlaže da nabavu 70 tramvaja, koji su financirani iz kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak u iznosu 118.000.000 EUR, nije bilo moguće realizirati u ugovorenom roku radi potrebnog vremena za proizvodnju, a s ciljem očuvanja kreditne linije, kao izvora financiranja, a plaćanje naknade za angažirana neiskorištena sredstva je bilo nužno.

Vezano uz kredit Europske banke za obnovu i razvitak obrazlaže da je odobren za financiranje sustava Podružnice VIO, a radi neadekvatne projektne dokumentacije koju je trebalo izmijeniti, te radi promjene zakonskih propisa, realizacija Projekta se nije odvijala planiranom dinamikom, a usporenoj dinamici doprinijelo je i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, tako da je do konca listopada 2011., kada je rok za povlačenje istekao, od raspoloživih 60.000.000 EUR povučeno 21.205.758 EUR. Nadalje obrazlaže da je radi nastavka financiranja projekta zatraženo od Europske banke za obnovu i razvitak prolongiranje roka za povlačenje sredstava, a kako su se u međuvremenu promijenili tržišni uvjeti prolongacija kredita je odobrena, ali uz veću maržu i naknadu, te manji iznos kredita. S obzirom na stanje Projekta, ugovorene i započete radove, za njegov nastavak kreditna sredstva su neophodna kako se ne bi stvorile dodatne štete radi zastoja započelih i planiranih radova.

9. Javna nabava

- 9.1. Za 2011. je planirana nabava robe, radova i usluga u vrijednosti 1.617.617.328,00 kn. Prema Izvješću o javnoj nabavi, Društvo je u elektroničkom oglasniku javne nabave objavilo 454 ugovora o javnoj nabavi (od čega 176 okvirnih sporazuma) u iznosu 403.216.610,00 kn, od čega je 381 ugovor u iznosu 186.305.929,00 kn zaključen na temelju otvorenih postupaka javne nabave, 52 ugovora u iznosu 174.783.627,00 kn na temelju pregovaračkih postupaka bez prethodne objave, te 21 ugovor o javnim uslugama iz dodatka II. B u iznosu 42.127.054,00 kn. Na temelju okvirnih sporazuma je zaključeno 615 ugovora u iznosu 644.853.094,00 kn. Nabave čija je procijenjena vrijednost do 70.000,00 kn su iznosile 16.751.568,00 kn.

Postupci nabave su u najvećem broju slučajeva obavljani u skladu s važećom zakonskom regulativom, u smislu ispravnosti i sveobuhvatnosti svih dokumenata koji prethode zaključenju sporazuma, odnosno ugovora, te izdavanju narudžbenice. Međutim, u najvećem broju slučajeva ne postoji obrazloženje inicijative i analiza isplativosti i poslovne opravdanosti nabave. Najveći dio nabave se obavlja na temelju okvirnih sporazuma zaključenih na rok do četiri godine. U većem broju slučajeva okvirni sporazumi su zaključeni na temelju nerealno planiranih količina i vrsta robe te su obuhvaćene znatne količine i vrste robe koje se ne nabavljaju. Vrijednosno značajnija odstupanja nabavljenih količina i vrsta robe i radova u odnosu na utvrđene sporazumima se odnose na nabavu rezervnih dijelova za vozila, te nabavu radova na izgradnji i sanaciji vodoopskrbne mreže. Tako je okvirnim sporazumom zaključenim u 2008. ugovorena nabava radova na izgradnji i sanaciji vodoopskrbne mreže u iznosu 31.200.000,00 kn, a do travnja 2012. naručeni su radovi u vrijednosti 12.606.814,00 kn ili 40,4% ugovorenih. Na temelju 106 okvirnih sporazuma, zaključenih 2008. u iznosu 2.813.970.000,00 kn (s rokom do 2012.), do konca 2011. nabavljeno je robe, radova i usluga u vrijednosti 824.740.486,00 kn ili 29,3% vrijednosti utvrđene sporazumom. U devet revizijom obuhvaćenih okvirnih sporazuma, zaključenih za razdoblje do četiri godine, je ugovorena nabava raznih rezervnih dijelova u vrijednosti 170.900.000,00 kn, a do konca 2011. je nabavljeno 44.584.173,00 kn ili 26,0%. Također je utvrđeno da je jedan okvirni sporazum zaključen na temelju troškovnika za 60 000 raznih rezervnih dijelova za vozila u vrijednosti 1.947.764.680,00 kn, a nabavljeno je u vrijednosti 17.847.237,00 kn ili 0,9%. Istodobno neki rezervni dijelovi su nabavljani u količinama znatno većim od utvrđenih okvirnim sporazumom. Osim navedenog, nabavljani su rezervni dijelovi u vrijednosti 14.298.729,00 kn koji nisu bili predmet okvirnog sporazuma (u narudžbi se pozivalo na određeni okvirni sporazum). Odredbom članka 101. Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine 110/07 i 125/08) je propisano da se okvirni sporazum ne smije zlorabiti ili primjenjivati na način kojim bi se tržišno nadmetanje spriječilo, ograničilo ili krivotvorilo. Odredbom članka 102. navedenog Zakona je propisano da pri sklapanju ugovora, koji se temelje na okvirnom sporazumu, ugovorene strane ne smiju mijenjati bitne uvjete okvirnog sporazuma. Nadalje je utvrđeno da je od 365 provedenih otvorenih postupaka javne nabave u 95 postupaka (ili 26,0%) pristigla samo jedna ponuda, na temelju koje je zaključen ugovor o javnoj nabavi ili okvirni sporazum.

Također, ni u jednom slučaju nije provedeno istraživanje postoje li na tržištu i drugi ponuditelji koji ispunjavaju uvjete za nabavu određenih roba, radova i usluga i po kojim bi uvjetima oni nudili traženu robu, radove i usluge.

U većem broju slučajeva, dokumentacija za nadmetanje, odnosno troškovnici na temelju kojih su ugovoreni radovi nisu realni, te su kod najvećeg broja građevinskih radova obračunani više izvršeni i nepredviđeni radovi. Tako su na izgradnji kolektora i magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda obračunani radovi u vrijednosti 68.573.486,00 kn, od čega se na nepredviđene radove odnosi 5.623.916,00 kn i više izvršene radove 5.936.351,00 kn. Više izvršeni i nepredviđeni radovi su obračunani kod najvećeg broja radova na izgradnji stanova, škola, vrtića i drugih građevinskih objekata. Odredbom članka 67. stavka 3. Zakona o javnoj nabavi je propisano da naručitelj mora predmet nabave opisati jasno i nedvojbeno, što znači da uz opis predmeta nabave mora, između ostalog, navesti i točne količine koje nabavlja. Odredbom članka 4. Uredbe o načinu izrade i postupanju s dokumentacijom za nadmetanje i ponudama je propisano da dokumentacija za nadmetanje, između ostalog, sadrži vrstu, kvalitetu, opseg ili količinu predmeta nabave. U dokumentaciji za nadmetanje se moraju definirati svi uvjeti relevantni za formiranje cijene ponude, pa tako i opseg i/ili količina radova i stoga se u istoj ne mogu unositi nepredviđeni radovi. Također, u većem broju slučajeva za više izvršene i nepredviđene radove provedeni su postupci javne nabave nakon što su radovi obavljani i ispostavljeni obračuni.

Tijekom 2011. su provedeni pregovarački postupci javne nabave bez prethodne objave, pozivajući se na odredbu članka 14. stavka 2. točke 4. Zakona o javnoj nabavi, te su zaključeni ugovori za dodatne radove i razliku u cijeni za 43 stambena objekta i knjižnicu u naselju Sopnica-Jelkovec. Ugovoreni su dodatni radovi u vrijednosti 37.009.485,00 kn, odnosno 45.521.666,00 kn s porezom na dodanu vrijednost. Navedeni radovi su (osim knjižnice) okončani do konca 2009.

Bez provedenih postupaka javne nabave u 2011. su nabavljene usluge u vrijednosti 23.059.754,00 kn (usluge čišćenja kanala i slivnika 9.999.346,00 kn, poštanske usluge 8.527.228,00 kn i posredničke usluge 4.533.180,00 kn).

Ukupne poštanske usluge u 2011. su obavljene u vrijednosti 10.840.393,00 kn, od čega se na usluge koje su povjerene javnom operateru prema odredbi članka 9. Zakona o poštanskim uslugama (Narodne novine 88/09, 61/11) odnosi 2.313.165,00 kn. Ostale poštanske usluge u vrijednosti 8.527.228,00 kn je obavljalo trgovačko društvo, bez provedenog postupka javne nabave. Navedeno nije u skladu s odredbom članka 3. Zakona o javnoj nabavi prema kojoj je Društvo obveznik primjene odredbi navedenog Zakona. Za usluge razmjene dokumenata namijenjenih masovnoj distribuciji Društvo je zaključilo s trgovačkim društvom ugovor u studenome 2007. Ugovorene su usluge u vrijednosti 11.343.906,00 kn do konca godine, odnosno do provođenja novog nadmetanja. Odredbom članka 175. Zakona o javnoj nabavi je propisano da je postupak javne nabave za robe, radove i usluge za koje je sklopljen ugovor na neodređeno vrijeme, naručitelj obvezan provesti u roku 12 mjeseci od dana stupanja na snagu navedenog Zakona, (početak 2008.).

Koncem 2011. je provedeno javno nadmetanje za zaključivanje okvirnog sporazuma (na rok od dvije godine) za dvije grupe poštanskih usluga, odnosno za ostale poštanske usluge (usluge s dodanom vrijednosti) i dopunske usluge, te univerzalne poštanske usluge. Za ostale poštanske usluge (usluge s dodanom vrijednosti) i dopunske usluge (od tri pristigle ponude) odabrano je trgovačko društvo koje je i ranije obavljalo navedene usluge, dok je za drugu grupu usluga (univerzalne poštanske usluge) nadmetanje poništeno jer je ponuda jedinog ponuditelja (javnog operatera) ocijenjena neprihvatljivom.

Ostala dva ponuditelja su uputila žalbu Državnoj komisiji za kontrolu postupaka nabave u kojoj je navedeno da odabrani ponuditelj nema pravnu i poslovnu sposobnost za obavljanje ostalih poštanskih usluga (usluga s dodanom vrijednosti) i dopunskih usluga, te da je neutemeljeno donesena odluka o neprihvatljivosti njihovih ponuda. Komisija je utvrdila da je ponuda jednog žalitelja (javnog operatera) prihvatljiva. Međutim, Komisija je utvrdila da je i ponuda odabranog ponuditelja prihvatljiva, te s obzirom da je cijena ponude žalitelja viša od cijene ponude odabranog ponuditelja i činjenica što je žalbeni navod osnovan ne utječe na zakonitost odluke o odabiru. Za drugu grupu usluga (univerzalne poštanske usluge) Komisija je poništila odluku Društva o poništenju postupka nabave. Javni operater je u svibnju 2012. podnio Upravnom sudu Republike Hrvatske tužbu na ranije navedeno rješenje Državne komisije za kontrolu postupaka javne nabave.

Tijekom 2007. je nabavljena razna informatička oprema (osobna i prijenosna računala, monitori, poslužitelji, pisači, skeneri), uz naknadu za leasing za 36 mjeseci u iznosu 9.774.505,00 kn. Tijekom 2008. od drugog dobavljača je također nabavljena razna informatička oprema na rok 36 mjeseci, uz naknadu za leasing u iznosu 13.399.327,00 kn. Naknada za leasing za opremu nabavljenu na temelju ugovora iz 2008. je za 27,0% veća od naknade za istu vrstu opreme nabavljene u 2007. Tijekom 2009. je zaključen okvirni sporazum za nabavu informatičke opreme u vrijednosti 64.997.651,00 kn, od čega je do travnja 2012. ugovorena nabava u vrijednosti 33.337.298,00 kn, a nabavljeno je u vrijednosti 21.900.831,00 kn. U pojedinim slučajevima je nabavljena oprema složenijih karakteristika od potrebnih, te znatno skuplja. Tako su nabavljani laserski pisači u boji po cijeni od 47.370,00 kn (okvirnim sporazumom utvrđena nabava 100 komada). Također je okvirnim sporazumom utvrđena nabava 4 224 osobnih računala i 756 prijenosnih računala, te 1 572 razna pisača kao i razna druga oprema. Iz dokumentacije nije vidljivo na temelju čega su utvrđene navedene potrebe. Osim navedenog, u nekim slučajevima je nabavljena oprema prije nego je istekao leasing za ranije nabavljenu opremu, dok u nekim slučajevima nije isporučena ugovorena oprema, iako je rok leasinga ranije nabavljene opreme istekao. Kod ugovora o održavanju informatičke i programske opreme nije precizno definirana razina usluga koju izvođači moraju pružiti za ugovorenu cijenu, a plaćanja su obavljana na temelju računa iz kojih nije vidljiva vrsta usluga.

Državni ured za reviziju predlaže izradu procedura kojima bi se utvrdile obveze i ovlasti osoba koje sudjeluju u pripremi i provođenju nabave. Također, predlaže u procedure uključiti obvezu izrade analize isplativosti i poslovne opravdanosti za sve projekte veće vrijednosti, te vođenje evidencije o svim koracima u pripremi i provedbi postupaka. Predlaže se praćenje ispunjenja ugovora - narudžbenica po vrsti nabave, odnosno predmetima nabave, kao i povezivanje nabave s aplikacijom za praćenje skladišnog poslovanja. Također, predlaže se više pozornosti posvetiti planiranju nabave, te nabavu planirati na temelju stvarnih potreba, istraživanja tržišta i provedenih analiza. Potrebno je obaviti pripremne radnje i dokumentaciju za nadmetanje izraditi na način kojim će se omogućiti sudjelovanje što većeg broja ponuditelja, kako bi se postigla najpovoljnija cijena. U slučajevima u kojim nije moguće prikupiti više ponuda, a za ugovore veće vrijednosti, potrebno je obaviti detaljnu analizu ponude kako bi postojalo razumno objašnjenje za odabir dobavljača na temelju samo jedne ponude. Nabavu informatičke opreme potrebno je obavljati na temelju detaljno utvrđenih potreba te analize isplativosti i poslovne opravdanosti, kako bi se nabavila oprema po najnižoj cijeni, a čije karakteristike i kapaciteti zadovoljavaju potrebe.

Predlaže se posebnu pozornost posvetiti ugovaranju održavanja informatičke opreme, odnosno potrebno je detaljno utvrditi sve komponente ugovora (vrstu usluga, količinu, jediničnu cijenu, rokove i drugo), te plaćanja obavljati na temelju računa ispostavljenih u skladu s ugovorom.

Državni ured za reviziju nalaže nabavu robe, radova i usluga obavljati u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi.

- 9.2. *Društvo prihvaća preporuku Državnog ureda za reviziju vezanu za zaključivanje i realizaciju okvirnih sporazuma, te ističe da je takav način nabave reguliran Zakonom o javnoj nabavi i da se primjenjuje u situacijama kad nije moguće utvrditi točne količine predmeta nabave kroz duže vremensko razdoblje. Zbog toga su iznosi realizacije nabave u odnosu na iznose utvrđene okvirnim sporazumom znatno različiti (realizacija oko 30,0%), a što nije protivno Zakonu o javnoj nabavi.*

Društvo prihvaća preporuku Državnog ureda za reviziju da se prije pokretanja novih postupaka nabave izrade detaljnija obrazloženja inicijative, te analiza isplativosti i poslovne opravdanosti nabave, te da se sastave preciznije specifikacije predmeta nabave. Navodi da se sada pripremaju troškovnici s okvirnim i predviđenim količinama, te objedinjenim iznosima, budući se kroz programsku aplikaciju Inabava 2 detaljno prati realizacija ugovora i okvirnih sporazuma zaključenih od 2006. do danas. Bolju realizaciju ugovora i okvirnih sporazuma omogućavaju i nova zakonska rješenja javne nabave (članak 105. Zakona o javnoj nabavi i članci 4. do 6. Uredbe o načinu izrade i postupanja s dokumentacijom za nadmetanje i ponudama).

Vezano za nabavu rezervnih dijelova navodi da je okvirni sporazum za rezervne dijelove i potrošni materijal za održavanje zaključen s više ponuditelja kako bi se osigurala što veća konkurencija koja rezultira nabavom po najpovoljnijim tržišnim uvjetima.

Nadalje navodi da je dobiveno mišljenje Uprave za sustav javne nabave prema kojemu se u slučajevima iznenadnih kvarova, koji se nisu mogli predvidjeti (autobusi, tramvaji, kamioni, osobna vozila, radni strojevi te razni strojevi i uređaji) nabava za njihovo otklanjanje može tretirati kao zasebna cjelina. Navedeni predmeti nabave (u kojima su uključeni i dijelovi koji nisu obuhvaćeni važećim okvirnim sporazumom) realiziraju se preko važećih okvirnih sporazuma, te se za svaki kvar ne otvaraju novi predmeti nabave jer bi istih bilo nekoliko tisuća godišnje. Ukoliko je okvirni sporazum zaključen s jednim ponuditeljem podružnica od istog pribavlja ponudu i analizira je, te eventualno traži dodatno sniženje cijena, a u zahtjevu potvrđuje da su ponuđene cijene u okvirima tržišnih. Ukoliko je okvirni sporazum zaključen s više ponuditelja provodi se mini nadmetanje, te se ugovor zaključuje s najpovoljnijim ponuditeljem. Nadalje navodi da je sva dokumentacije za nadmetanje izrađena u skladu sa Zakonom o javnoj nabavi i u skladu s Uredbom o načinu izrade i postupanju s dokumentacijom za nadmetanje i ponudama, a troškovnici na temelju kojih su ugovoreni radovi su izrađeni od strane ovlaštenih stručnih osoba i sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji čine sastavni dio projekata. Navodi da nakon što je Državna komisija uvela praksu da se u troškovnicima, koji su sastavni dio dokumentacije za nadmetanje, ne odobravaju nepredviđeni radovi Društvo od projekatata zahtijeva ispravke troškovnika, odnosno nepredviđene radove ne obuhvaća u troškovnicima koji su sastavni dio dokumentacije za nadmetanje.

Ističe da Zakon o javnoj nabavi predviđa mogućnost nabave nepredviđenih i dodatnih radova u visini do 25,0% vrijednosti osnovnog ugovora. Vezano za provođenje postupaka javne nabave za nepredviđene i više izvršene radove nakon što su radovi obavljani i ispostavljeni obračuni navodi da su pregovarački postupci provedeni nakon što su poznati podaci o izvedenim nepredviđenim radovima, a to je nakon što su svi radovi izvedeni i poznati. Nadalje navodi da bi bilo preskupo, neekonomično i gospodarski neopravdano nakon svake moguće izmjene na gradilištu provoditi postupke nabave, posebice što je kod svakog provedenog postupka propisan rok mirovanja, pa se u tom slučaju postavlja pitanje što raditi s gradilištem, izvođačima i eventualnim štetama zbog stajanja jer nije izvođač kriv zbog eventualno potrebnih nepredviđenih i dodatnih radova. Ističe da bi takvo postupanje naručiteljima uzrokovalo štete i gubitke, što bi bilo suprotno načelima učinkovite javne nabave i ekonomičnog trošenja sredstava.

Vezano za nabavu posredničkih usluga zapošljavanja, koje su u 2011. obavljane bez primjene postupaka javne nabave, Društvo navodi da je za navedene usluge postupak nabave za potrebe podružnice VIO započeo u lipnju 2011., te je na temelju dostavljene ponude u kolovozu 2011. zaključen ugovor. Nadalje navodi da su za obavljanje čišćenja kanala i slivnika nabavljena dva specijalna vozila, čime je omogućeno Podružnici VIO samostalno obavljanje navedenih usluga. Ističe da su 2010. i u 2011. postupci za navedenu nabavu poništeni, te su u 2011. nabavljane usluge čišćenja kanala i slivnika od ponuditelja s kojima je ugovor zaključen, temeljem provedenih postupaka nabave, za razdoblje od 2007. do 2010.

Vezano za nabavu poštanskih usluga Društvo obrazlaže da su do zaključenja okvirnog sporazuma u 2012. navedene usluge nabavljane temeljem ugovora zaključenog u 2007., koji je zaključen do konca 2007. ili do provođenja novog postupka nabave. Navodi da je od 2009. pokrenuto nekoliko postupaka nabave koji su rezultirali zaključivanjem okvirnog sporazuma u 2012., a do njegovog zaključivanja navedene usluge su obavljane u skladu s tada važećim ugovorom, koji nije bio financijski iscrpljen do konca 2011.

Društvo obrazlaže da se svi postupci javne nabave (od planiranja sve do sklapanja ugovora) provode kroz informatički program INabava2, koji predstavlja aplikacijsku podršku centralno upravljanim procesom nabave u svrhu kontrole, transparentnosti, povećanja učinkovitosti, olakšanja rada i smanjenja troškova nabave. Društvo prihvaća preporuku Državnog ureda za reviziju vezanu za izradu procedura kojima će se utvrditi obveze i ovlasti osoba koje sudjeluju u pripremi i provođenju nabave i da se iste dostave svim sudionicima, te da se prije pokretanja postupaka nabave obave dodatna istraživanja tržišta i razmotre mogućnosti povezivanja aplikacije INabava2 s aplikacijama za praćenje skladišnog poslovanja. Također prihvaća preporuku da se više pozornosti posveti planiranju nabave. Navodi da Služba za nabavu provodi postupke javne nabave u skladu s važećim Zakonom o javnoj nabavi i pripadajućim provedbenim propisima, te da, iako nije službeno dokumentirano, djelatnici podružnica posjećuju specijalizirane sajmove, obilaze potencijalne ponuditelje, prate stanja i novosti na tržištu, a sve u cilju kvalitetnije procjene realnih potreba, planiranja i sastavljanja kvalitetnih specifikacija predmeta nabave. Nadalje navodi da odabir ponude, kada je u postupku nabave sudjelovao samo jedan ponuditelj, nije u suprotnosti sa Zakonom o javnoj nabavi, a s obzirom na specifičnost pojedinih predmeta nabave (rezervni dijelovi i održavanje različitih vrsta tramvaja) u određenom broju postupaka sudjelovao je samo jedan ponuditelj, koji je ujedno i odabran.

Ističe da se ne smije poništavati postupak javne nabave u kojem je sudjelovao samo jedan ponuditelj koji je dostavio pravilnu, prihvatljivu i prikladnu ponudu. Poništavanje postupaka u takvim slučajevima bilo bi u suprotnosti sa Zakonom o javnoj nabavi.

- 9.3. Državni ured za reviziju ostaje kod navoda, preporuka i naloga danih u točki Javna nabava. Društvo je trebalo provesti postupke javne nabave i zaključiti ugovore za nepredviđene i više izvršene radove prije nego su radovi obavljani. Također, je trebalo pravodobno pripremiti i provesti postupak javne nabave poštanskih usluga, u skladu s odredbom članka 175. Zakona o javnoj nabavi, kojom je propisano da je postupak javne nabave za robe, radove i usluge za koje je sklopljen ugovor na neodređeno vrijeme, naručitelj obvezan provesti u roku 12 mjeseci od dana stupanja na snagu navedenog Zakona, (početak 2008.).

III. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Društva za 2011. Revizijom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje. Izraženo je uvjetno mišljenje.
2. Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora. Planirana je i obavljena s ciljem da pruži razumno uvjerenje jesu li financijski izvještaji sastavljeni prema računovodstvenim propisima i standardima, a poslovanje usklađeno sa zakonima i drugim propisima.
3. Sljedeće činjenice su utjecale na izražavanje uvjetnog mišljenja:
 - Aktivnosti vezane za smanjenje troškova, odnosno centralizaciju poslovnih funkcija, restrukturiranje i unutarnju konsolidaciju poslovanja, osobito upravljanje i jačanje jedinstvenih i zajedničkih funkcija nisu najvećim dijelom realizirane, a što je bio jedan od osnovnih ciljeva osnivanja Društva. (točka 2. Nalaza)
 - Ostvareni rezultati poslovanja i investicijskih ulaganja u 2011., kao i u ranijim godinama, znatno odstupaju od planiranih. Tako je planirana dobit u iznosu 220.251,00 kn, a ostvaren je gubitak u iznosu 352.064.676,00 kn. Investicijska ulaganja su ostvarena u iznosu 282.581.000,00 kn, što je za 433.192.000,00 kn ili 60,5% manje od planiranih. Srednjoročni i dugoročni planovi razvoja nisu doneseni. (točka 3. Nalaza)
 - Svaka Podružnica vodi zasebne poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje, a konsolidirana bruto bilanca i financijski izvještaji se sastavljaju u Direkciji. Navedeni način organizacije računovodstva i evidentiranja poslovnih promjena zahtjeva višestruko unošenje podataka, te povećava troškove i mogućnost pogrešaka. Društvo naplaćuje od krajnjih korisnika (potrošača vode) naknadu za pročišćavanje otpadnih voda u ime i za račun Grada, te ju uplaćuje na depozitni račun koncesionara. Dio naplaćene naknade u iznosu 199.413.325,00 kn nije uplatilo na račun koncesionara, što je trebalo učiniti. Razliku između obveza prema koncesionaru i naplaćene naknade za pročišćavanje otpadnih voda od krajnjih korisnika, u skladu sa Sporazumom, podmiruje Grad. Navedena razlika sadrži i porez na dodanu vrijednost koju Društvo pogrešno evidentira na računu prihodi od subvencija Grada i umanjuje svoje obveze za porez na dodanu vrijednost. Po ovoj osnovi je u 2011. evidentirano 43.165.988,00 kn prihoda od subvencija Grada i za navedeni iznos su umanjene obveze Društva za porez na dodanu vrijednost. (točka 4. Nalaza)
 - Ukupni prihodi Podružnice ZET su ostvareni u iznosu 1.078.753.739,00 kn, od čega subvencije Grada 568.500.000,00 kn. Rashodi su ostvareni u iznosu 1.462.527.246,00 kn, te gubitak u iznosu 383.773.507,00 kn. Iz ranijih godina je prenesen gubitak u iznosu 706.407.883,00 kn, te ukupni gubitak iznosi 1.090.181.390,00 kn.
Prihodima od prodaje usluga pokriva se 21,6% rashoda, a subvencije Grada nisu dostatne, te Podružnica ostvaruje gubitke u poslovanju.

Na poslovni rezultat Podružnice ZET, između ostalog, su utjecali troškovi ulaganja u nabavu tramvaja i autobusa putem leasinga i kredita, povjeravanje usluga održavanja vanjskim izvoditeljima uz neprovođenje reorganizacije poslovanja. Istodobno dok su troškovi rasli, udjel prihoda od prodaje karata i subvencija Grada je smanjen, rezultat čega su gubici u poslovanju koji se pokrivaju iz drugih djelatnosti Društva. (točka 5. Nalaza)

- Troškovi za plaće zaposlenih su ostvareni u iznosu 1.566.085.278,00 kn, a materijalna prava u iznosu 118.948.858,00 kn. Plaće te materijalna prava zaposlenih su utvrđena kolektivnim ugovorima, pravilnicima o organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta, te odlukama uprave i posebnim ugovorima o radu. Nakon osnivanja Društva nije zaključen novi kolektivni ugovor, nego se primjenjuju kolektivni ugovori i dodaci ugovoru zaključeni između Grada i pojedinih podružnica (bivših trgovačkih društava). Također, nije donesen cjelovit Pravilnik o organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta, nego je koncem 2008. donesen Pravilnik koji sadrži makroorganizaciju Društva i mikroorganizaciju Direkcije, te katalog tipiziranih radnih mjesta. Podružnice i nadalje primjenjuju ranije donesene interne akte vezane uz mikroorganizaciju, koji nisu u cijelosti usklađeni s navedenim Pravilnikom. U najvećem broju slučajeva na snazi su ugovori o radu zaključeni prije osnivanja Društva. U većem broju slučajeva nisu sastavljeni opisi poslova i radnih zadataka i nisu utvrđeni uvjeti koje zaposlenik mora imati za pojedino radno mjesto. Podjela nadležnosti i odgovornosti također nije utvrđena. Prema odredbama kolektivnih ugovora, nagrade i naknade zaposlenih u većem broju slučajeva su veće od porezno priznatih, a osim prava utvrđenih kolektivnim ugovorom, pojedinim zaposlenicima se subvencionira dobrovoljna mirovinska štednja. (točka 6. Nalaza)
- U razdoblju od 2005. do 2010., nabavljeno je 140 niskopodnih tramvaja, od čega 79 putem operativnog leasinga (povratni leasing) na rok deset godina. Nabavna vrijednost 79 tramvaja je 157.868.018 EUR (s porezom na dodanu vrijednost), a naknada za leasing je promjenjiva i u vrijeme zaključenja ugovora je iznosila 200.148.154 EUR, što je za 26,8% više od nabavne vrijednosti. Društvo se obvezalo u vrijeme trajanja leasinga otplatiti 90,0% nabavne vrijednosti (uvećano za naknadu za leasing), dok će knjigovodstvena vrijednost iznositi 57,0% nabavne vrijednosti. Također, putem operativnog leasinga je nabavljeno 214 niskopodnih autobusa, čija je vrijednost prema ugovorima iznosila 104.792.001 EUR (s porezom na dodanu vrijednost), a naknada za leasing u razdoblju od osam godina će iznositi 193.479.928 EUR, odnosno 84,6% više od nabavne vrijednosti autobusa. U vrijeme trajanja leasinga (osam godina) Društvo se obvezalo otplatiti 90,0% nabavne vrijednosti (uvećano za naknadu), a knjigovodstveni vijek autobusa je 12 godina, dok je uporabni vijek znatno duži. Ukoliko se nakon otplate Društvo odluči na kupnju tramvaja, odnosno autobusa, cijenu će utvrditi prodavatelj, neovisno o ostatku vrijednosti nakon isteka ugovora o leasingu.

Naknade za leasing autobusa su različite, ovisno o vrsti autobusa, a sadrže i druge troškove (održavanje, izmjena guma, registracija, osiguranje, porez, RTV pristojba), međutim, iz ugovora kao i iz druge dokumentacije nije vidljivo koji dio naknade se odnosi na naknadu za leasing, koji na druge troškove te na temelju čega je utvrđen ukupni iznos naknade.

Prije nabave tramvaja i autobusa te druge opreme putem leasinga nije izrađena analiza isplativosti navedenog načina nabave u odnosu na druge oblike nabave (kredit, vlastita sredstva, sredstva od emitiranja obveznica). Usluge održavanja tramvaja su povjerene dobavljaču (proizvođaču), te su u skladu s ugovorom u 2011. izvršena plaćanja u iznosu 56.716.439,00 kn. Navedene usluge se obavljaju u radionicama Podružnice ZET, koja i nadalje zapošljava najveći broj zaposlenika koji su u ranijem razdoblju održavali tramvaje. (točka 6. Nalaza)

- Stanje imovine koncem 2011. je iznosilo 21.261.255.602,00 kn, a vrijednosno najznačajnija se odnosi na nekretnine 13.975.380.955,00 kn (od čega građevinski objekti 8.541.869.669,00 kn i zemljišta 5.433.511.286,00 kn), dugoročna potraživanja 2.034.521.585,00 kn, zalihe 812.262.662,00 kn (od čega stanovi u naselju Sopnica-Jelkovec 510.514.291,00 kn i stambeno - poslovno naselje Podbrežje 123.326.966,00 kn) i materijalnu imovinu u pripremi u iznosu 607.599.875,00 kn (od čega škole i sportsko rekreacioni centar 123.024.485,00 kn). U razdoblju od 2007. do 2011. su izvršena ulaganja u nekretnine, koje se ne odnose na djelatnost Društva u iznosu 3.608.333.035,00 kn, od čega u stambeno poslovna naselja na lokacijama Sopnica-Jelkovec i Podbrežje 1.702.373.073,00 kn, nekretnine (građevinsko zemljište i objekte) 1.245.163.382,00 kn, gradnju škola, vrtića i drugih objekata 660.796.580,00 kn. Navedena ulaganja su najvećim dijelom obavljena na temelju ugovora zaključenih s Gradom (ugovora o međusobnim odnosima, ugovora o zamjeni, kupoprodajnih ugovora i ugovora o pravu građenja, te nagodbi). Analiza isplativosti i poslovne opravdanosti ulaganja nije sastavljena. Osim navedenog, Društvo je steklo zemljište bez naknade od Grada u vrijednosti 267.688.361,00 kn. Gradu su u najam na rok od četiri do 15 godina dane škole, vrtići i sportski objekti nabavne vrijednosti 648.229.040,00 kn te 1 300 stanova nabavne vrijednosti 589.753.066,00 kn i četiri poslovna prostora nabavne vrijednosti 8.979.790,00 kn. Građevinska zemljišta i objekti za koja su izvršena ulaganja u iznosu 1.245.163.382,00 kn nisu u uporabi. Također, nije prodano 614 stanova čija je cijena građenja iznosila 510.514.291,00 kn. Nadalje, započeta je realizacija izgradnje stambeno-poslovnog naselja na lokaciji Podbrežje za koju su planirana ulaganja u iznosu 2.000.000.000,00 kn, a obavljena su u iznosu 123.326.966,00 kn. U tijeku je izgradnja dviju škola i bazena za koja su izvršena ulaganja u iznosu 123.024.485,00 kn, međutim izvoditelj je jednostrano raskinuo ugovore o građenju. Sredstva za navedene investicije nisu osigurana. Nabava, odnosno gradnja navedenih nekretnina je financirana kreditnim sredstvima i sredstvima od emitiranja obveznica. (točka 7. Nalaza)
- Sredinom 2008. Društvo je donijelo Program za zaštitu, sanaciju i razvoj sustava vodoopskrbe i odvodnje Grada za razdoblje od 2008. do 2011.

Planirana su ulaganja u iznosu 159.500.000 EUR, odnosno 1.171.700.000,00 kn. Predviđeni izvori financiranja su kreditna sredstva Europske banke za obnovu i razvitak u iznosu 60.000.000 EUR, sredstva od izdavanja obveznica u iznosu 79.000.000 EUR i sredstva društva Hrvatske vode u iznosu 20.500.000 EUR. Do konca 2011. (planirani rok okončanja) Program je realiziran u iznosu 464.970.256,00 kn ili 39,7%. Izmjene Programa vezane uz rokove i izvore financiranja nisu donesene, iako je ugovoreni kredit Europske banke za obnovu i razvitak početkom 2012. smanjen sa 60.000.000 EUR na 40.599.099,76 EUR.

S društvom Hrvatske vode nije zaključen ugovor o financiranju radova planiranih Programom u iznosu 20.500.000 EUR, a doznačena su sredstva u iznosu 2.667.346 EUR. Također, iz obveznica su planirana sredstva u iznosu 79.000.000 EUR, a osigurana su u iznosu 38.000.000 EUR. (točka 7. Nalaza)

- Postupci nabave robe, radova i usluga, u najvećem broju slučajeva, su obavljani u skladu s važećom zakonskom regulativom, u smislu ispravnosti i sveobuhvatnosti dokumenata koji prethode zaključenju sporazuma, odnosno ugovora te izdavanju narudžbenice. Međutim, u najvećem broju slučajeva ne postoji obrazloženje inicijative i analiza isplativosti i poslovne opravdanosti nabave. Najveći dio nabave se obavlja na temelju okvirnih sporazuma zaključenih na rok do četiri godine, koji su u većem broju slučajeva zaključivani na temelju nerealno planiranih količina i vrsta robe, te su obuhvaćene znatne količine i vrste robe koje se ne nabavljaju. Osim navedenog, utvrđeno je da je od 365 provedenih otvorenih postupaka javne nabave u 95 postupaka (ili 26,0%) pristigla samo jedna ponuda, na temelju koje je zaključen ugovor o javnoj nabavi ili okvirni sporazum. Također, ni u jednom slučaju nije provedeno istraživanje postoje li na tržištu i drugi ponuditelji koji ispunjavaju uvjete za nabavu određenih roba, radova i usluga i po kojim bi uvjetima oni nudili traženu robu, radove i usluge. U većem broju slučajeva, dokumentacija za nadmetanje, odnosno troškovnici na temelju kojih su ugovoreni radovi nisu realni, te su kod najvećeg broja građevinskih radova obračunani više izvršeni i nepredviđeni radovi. Tako su na izgradnji kolektora i magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda obračunani radovi u vrijednosti 68.573.486,00 kn, od čega se na nepredviđene radove odnosi 5.623.916,00 kn i više izvršene radove 5.936.351,00 kn. Više izvršeni i nepredviđeni radovi obračunani su kod najvećeg broja radova na izgradnji stanova, škola, vrtića i drugih građevinskih objekata. Također, u većem broju slučajeva za više izvršene i nepredviđene radove provedeni su postupci javne nabave nakon što su radovi obavljani i ispostavljeni obračuni. Tako su tijekom 2011. provedeni pregovarački postupci javne nabave bez prethodne objave, te su zaključeni ugovori za dodatne radove i razliku u cijeni u ukupnom iznosu 37.009.485,00 kn za 43 stambena objekta i knjižnicu, koji su ranije bili okončani. Bez provedenih postupaka javne nabave u 2011. su nabavljene robe i usluge u vrijednosti 23.059.754,00 kn (usluge čišćenja kanala i slivnika 9.999.346,00 kn, poštanske usluge 8.527.228,00 kn i posredničke usluge 4.533.180,00 kn). (točka 9. Nalaza)

4. Društvo kroz komunalne, prometne i tržišne djelatnosti, putem 18 podružnica i Direkcije (u kojoj su integrirane upravljačke i korporativne funkcije), pruža širok spektar različitih usluga. Razlozi povezivanja navedenih djelatnosti, odnosno osnivanja Društva su bili racionalnije i efikasnije upravljanje sustavom komunalnog gospodarstva, te povećanje kvalitete i opsega usluga kroz centralizirane poslovne funkcije i zajedničko organizirano ulaganje u investicijske projekte neophodne za razvoj i unaprjeđenje komunalnih, društvenih i tržišnih djelatnosti. Zakonski predstavnik Društva od sredine kolovoza 2008. je Ivo Čović. Društvo je, na temelju odluka Grada, obavilo značajna ulaganja vezana uz prometne djelatnosti, što se odrazilo kroz povećanje kvalitete usluga. Međutim, navedena ulaganja (nabava tramvaja i autobusa) su obavljana bez analize isplativosti te jasnih strateških smjernica koje bi predstavljale osnovu za razvoj Podružnice ZET i Društva kao cjeline.

Također, na temelju odluka Grada su obavljena ulaganja približno 3,6 milijardi u građevinsko - poduzetničke aktivnosti, odnosno poslove s nekretninama (kupnja građevinskih zemljišta i objekta, izgradnja stambenih naselja, škola, vrtića, knjižnice, bazena i drugo), što nije temeljna djelatnost Društva. Zbog gospodarske krize i pada vrijednosti nekretnina, te nedostatnih elaborata ekonomske i šire društvene opravdanosti, neriješenih imovinsko pravnih odnosa, izmjena prostornih planova i projektne dokumentacije, planirani povrat sredstava iz navedenih ulaganja nije realiziran. S obzirom da su navedena ulaganja najvećim dijelom financirana kreditnim sredstvima (u pojedinim slučajevima pod nepovoljnim uvjetima), te sredstvima od emitiranja obveznica, uz istodobno smanjenje subvencija Grada, znatno je povećana zaduženost Društva, što dodatno opterećuje obavljanje osnovnih djelatnosti. Osnovne djelatnosti opterećuju i troškovi održavanja navedenih nekretnina. U 2011. su ostvareni prihodi u iznosu 3.826.754.148,00 kn, rashodi u iznosu 4.181.487.247,00 kn te gubitak u iznosu 354.733.099,00 kn. Porez na sveobuhvatnu dobit iznosi 2.668.423,00 kn, te gubitak iznosi 352.064.676,00 kn. Iz ranijeg razdoblja je prenesen gubitak u iznosu 473.510.707,00 kn. Vrijednost imovine koncem 2011. iznosi 21.261.255.602,00 kn, a vrijednosno najznačajnija se odnosi na nekretnine u iznosu 13.975.380.955,00 kn, potraživanja 3.006.037.812,00 kn, alate i transportnu imovinu 1.709.951.336,00 kn, materijalnu imovinu u pripremi 607.599.875,00 kn i udjele u povezanim društvima u iznosu 336.542.274,00 kn. Potraživanja se odnose na dugoročna u iznosu 2.034.521.585,00 kn i kratkoročna u iznosu 971.516.227,00 kn. Izvori sredstava se odnose na obveze u iznosu 9.354.182.164,00 kn, upisani kapital 4.208.629.000,00 kn, odgođeno plaćanje troškova i prihode budućeg razdoblja 4.770.567.421,00 kn, rezerve 3.415.095.988,00 kn, gubitak tekuće i prethodne godine 825.575.383,00 kn, te dugoročna rezerviranja u iznosu 338.356.412,00 kn. Obveze se odnose na dugoročne u iznosu 6.568.465.037,00 kn i kratkoročne u iznosu 2.785.717.127,00 kn, od čega su dospjele u iznosu 516.512.540,00 kn.

Revizijom utvrđene nepravilnosti, koje se odnose na djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo, računovodstveno poslovanje, prihode, rashode, imovinu i postupke javne nabave, dijelom su posljedica nezadovoljavajućeg funkcioniranja sustava unutarnjih kontrola i utjecale su na izražavanje uvjetnog mišljenja.

IV. ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE

1. Nadzorni Odbor:

Ivo Družić	predsjednik od 20. srpnja 2010. do 13. siječnja 2012.
Josip Kregar	zamjenik predsjednika od 20. srpnja 2010. do 27. veljače 2012.
Dragan Kovačević	član od 6. srpnja 2010. do 1. svibnja 2012.
Anđelka Buneta	član od 6. srpnja 2010. do 27. veljače 2012.
Mato Crkvenac	predsjednik od 28. veljače 2012.
Maruška Vizek	zamjenik predsjednika od 28. veljače 2012.
Hrvoje Šimović	član od 28. veljače 2012.
Nina Tepoš	član od 4. srpnja 2012.

2. Uprava:

Ivo Čović	predsjednik od 13. kolovoza 2008.
Branimir Delić	član od 10. listopada 2008.
Vlasta Pavić	član od 6. srpnja 2010.
Alenka Košiša Čičin - Šain	član od 6. srpnja 2010.