



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I
POSREDOVANJE NEKRETNINAMA

Zagreb, listopad 2011.

SADRŽAJ

	<u>stranica</u>
I. PODACI O AGENCIJI	2
Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo	2
Financijski izvještaji	2
Programi financirani u 2010.	6
II. REVIZIJA ZA 2010.	7
Ciljevi i područja revizije	7
Metode i postupci revizije	7
Provjera izvršenja naloga i preporuka revizije za 2005.	7
Nalaz za 2010.	9
III. MIŠLJENJE	16



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/11-01/24
URBROJ: 613-02-01-11-7

Zagreb, 25. listopada 2011.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI
AGENCIJE ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA ZA 2010.

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 Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: Agencija) za 2010.

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

Postupci revizije su provedeni u razdoblju od 27. lipnja do 25. listopada 2011.

I. PODACI O AGENCIJI

Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo

Djelokrug rada Agencije je utvrđen odredbama Uredbe o Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (Narodne novine 45/97, 63/97, 65/99, 132/02, 8/04, 27/08 i 105/09) i Statutom. Agencija je pravna osoba upisana u Sudski registar. Osnivač Agencije je Republika Hrvatska, a prava i dužnosti osnivača ustanove obavlja Vlada Republike Hrvatske. Sjedište Agencije je u Zagrebu, Savska cesta 41.

Agencija je ovlaštena u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske zaključivati ugovore o kupnji ili zamjeni nekretnina u Republici Hrvatskoj s fizičkim ili pravnim osobama koje su vlasnici tih nekretnina, osim onih nekretnina čiji je pravni promet uređen posebnim propisima. Ovlaštena je posredovati u prometu nekretninama između vlasnika i zainteresiranih pravnih i fizičkih osoba, te može zaključiti ugovor o darovanju nekretnina s domaćom fizičkom ili pravnom osobom, uz prethodnu suglasnost Upravnog vijeća. Agencija obavlja poslove izgradnje i prodaje stanova na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07 i 38/09), te poslove određene drugim posebnim propisima.

Tijela Agencije su Upravno vijeće i direktor.

Prema Pravilniku o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada, za obavljanje poslova iz djelokruga Agencije su ustrojene sljedeće ustrojbene jedinice: Odjel za kupovinu nekretnina, Odjel za gospodarenje i prodaju nekretnina, Odjel za ugovaranje zemljišta i izgradnju, Odjel za plan, analizu, razvoj i nadzor, Odjel za prodaju, Odjel za opće poslove, te Odjel za financije i računovodstvo.

Agencija obavlja djelatnost u sjedištu u Zagrebu, te u uredima u Vukovaru, Osijeku, Sisku i Karlovcu.

Izvori sredstava za obavljanje djelatnosti Agencije su prihodi iz državnog proračuna, namjenski primici od zaduživanja i drugi prihodi za posebne namjene.

Koncem 2010. Agencija je imala 71 zaposlenika. Zakonski predstavnik Agencije je direktor mr. sc. Grga Ivezić.

Financijski izvještaji

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

a) Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima, ukupni prihodi i primici su planirani u iznosu 197.320.084,00 kn, a ostvareni su u iznosu 218.040.613,00 kn, što je za 20.720.529,00 kn ili 10,5% više od planiranih.

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

Tablica broj 1

Planirani i ostvareni prihodi i primici za 2010.

u kn

Redni broj	Prihodi i primici	Planirano	Ostvareno	Ostvarenje u %	Udjel ostvarenja u %
1	2	3	4	5	6
1.	Prihodi iz proračuna za financiranje redovne djelatnosti	129.320.084,00	114.077.916,00	88,2	52,3
2.	Prihodi od obavljanja poslova na tržištu (vlastiti prihodi)	0,00	45.737,00	-	-
3.	Prihodi od administrativnih pristojbi i po posebnim propisima	7.000.000,00	200.430,00	2,9	0,1
4.	Prihodi od imovine	0,00	1.473.773,00	-	0,7
5.	Pomoći iz inozemstva (darovnice) i od subjekata unutar opće države	0,00	4.400.000,00	-	2,0
6.	Prihodi od prodaje imovine	0,00	92.637.139,00	-	42,5
7.	Primici od financijske imovine i zaduživanja	61.000.000,00	5.205.618,00	8,5	2,4
	Ukupno	197.320.084,00	218.040.613,00	110,5	100,0

Vrijednosno značajniji prihodi su ostvareni iz sredstava državnog proračuna za financiranje rashoda poslovanja u iznosu 16.314.538,00 kn, te rashoda za nabavu nefinancijske imovine u iznosu 97.763.378,00 kn. U odnosu na 2009. su ostvareni manje za 10.471.131,00 kn ili 8,4%.

Prihodi od administrativnih pristojbi i po posebnim propisima su planirani u iznosu 7.000.000,00 kn, a ostvareni su u iznosu 200.430,00 kn, što je za 6.799.570,00 kn ili 97,1% manje od planiranih. Odnose se na ugovorene kazne koje je Agencija naplatila izvoditeljima radova za zakašnjenje u izgradnji stanova u Osijeku.

Pomoći iz inozemstva (darovnice) i od subjekta unutar opće države nisu planirane, a ostvarene su u iznosu 4.400.000,00 kn. Odnose se na sredstva doznačena koncem 2010. od Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva. Sredstva su doznačena na temelju sporazuma zaključenog u prosincu 2010. o povjeravanju poslova kupnje šest stanova izvan područja posebne državne skrbi za potrebe stambenog zbrinjavanja povratnika – prijašnjih nositelja stanarskog prava. Kupljeni stanovi su predani na raspolaganje navedenom Ministarstvu koncem 2010., o čemu su sastavljeni pojedinačni zapisnici o primopredaji, koje su ovjerali predstavnici Agencije i Ministarstva (Uprave za područja posebne državne skrbi).

Prihodi od prodaje imovine nisu planirani, a ostvareni su u iznosu 92.637.139,00 kn. Odnose se na prihode od prodaje stanova kupcima iz programa Društveno poticane stanogradnje u iznosu 55.118.696,00 kn, te na vrijednost stanova izgrađenih na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama preuzetih od trgovačkog društva u vlasništvu Grada Zagreba u iznosu 37.518.443,00 kn.

Primici od financijske imovine i zaduživanja su planirani u iznosu 61.000.000,00 kn, a ostvareni su u iznosu 5.205.618,00 kn, što je za 55.794.382,00 kn ili 91,5% manje od planiranih. U odnosu na 2009. su ostvareni manje za 699.124,00 kn ili 11,8%.

Odnose se na povrat glavnice zajmova danih kupcima za kupnju stanova u 2010. i prethodnim godinama na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima, ukupni rashodi i izdaci su planirani u iznosu 197.320.084,00 kn, a izvršeni su u iznosu 234.964.416,00 kn, što je za 37.644.332,00 kn ili 19,1% više od planiranih.

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

Tablica broj 2

Planirani i izvršeni rashodi i izdaci za 2010.

u kn

Redni broj	Rashodi i izdaci	Planirano	Izvršeno	Izvršenje u %	Udjel izvršenja u %
1	2	3	4	5	6
1.	Rashodi za zaposlene	9.214.370,00	8.490.666,00	92,1	3,6
2.	Materijalni rashodi	8.259.044,00	6.300.461,00	76,3	2,7
3.	Financijski rashodi	316.850,00	272.696,00	86,1	0,1
4.	Pomoći dane u inozemstvo i unutar opće države	0,00	9.085.394,00	-	3,9
5.	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	97.859.701,00	182.799.351,00	186,8	77,8
6.	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	81.670.119,00	28.015.848,00	34,3	11,9
	Ukupno	197.320.084,00	234.964.416,00	119,1	100,0
	Manjak prihoda i primitaka		16.923.803,00		

Manjak prihoda i primitaka za 2010. iznosi 16.923.803,00 kn. Preneseni višak prihoda i primitaka iz prethodne godine je iznosio 61.034.346,00 kn, te višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju iznosi 44.110.543,00 kn.

Rashodi i izdaci u iznosu 234.964.416,00 kn su izvršeni za provedbu programa Društveno poticane stanogradnje u iznosu 119.469.919,00 kn i programa Prometovanje nekretninama u iznosu 115.494.497,00 kn. Prema vrstama rashoda i izdataka, vrijednosno najznačajniji su rashodi za nabavu nefinancijske imovine u iznosu 182.799.351,00 kn, što je 77,8% ukupnih rashoda i izdataka. Odnose se na rashode za kupnju stanova, kuća i zemljišta na i izvan područja posebne državne skrbi, u okviru provedbe programa Prometovanje nekretninama u iznosu 102.386.643,00 kn, rashode za izgradnju stambenih objekata i vrijednost stanova izgrađenih na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama preuzetih od trgovačkog društva u vlasništvu Grada Zagreba, u okviru provedbe programa Društveno poticane stanogradnje u iznosu 80.357.233,00 kn, te nabavu postrojenja i opreme u iznosu 55.475,00 kn. Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova su izvršeni u iznosu 28.015.848,00 kn, što je 11,9% ukupnih rashoda i izdataka. Odnose se na dio ugovorene vrijednosti stanova i garažno parkirnih mjesta iz programa Društveno poticane stanogradnje koji su prodani kupcima uz obročnu otplatu, te dane zajmove fizičkim osobama za gradnju i rekonstrukciju zgrada i obiteljskih kuća iz navedenog programa.

Rashodi za zaposlene su izvršeni u iznosu 8.490.666,00 kn, što je 3,6% ukupnih rashoda i izdataka.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2010., ukupna vrijednost imovine te obveza i vlastitih izvora je iskazana u iznosu 1.731.774.502,00 kn.

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

Tablica broj 3

Vrijednost imovine, obveza i vlastitih izvora
početkom i koncem 2010.

u kn

Redni broj	Opis	1. siječnja	31. prosinca	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Nefinancijska imovina	270.570.398,00	247.513.457,00	91,5
1.1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	7.650.350,00	0,00	-
1.2.	Građevinski objekti	189.977.030,00	202.462.350,00	106,6
1.3.	Postrojenja i oprema	211.613,00	172.034,00	81,3
1.4.	Prijevozna sredstva	303.491,00	176.411,00	58,1
1.5.	Nefinancijska imovina u pripremi	32.808.538,00	44.697.662,00	136,2
1.6.	Druga nefinancijska imovina	39.619.376,00	5.000,00	-
2.	Financijska imovina	1.458.874.302,00	1.484.261.045,00	101,7
2.1.	Novčana sredstva	79.618.510,00	58.193.121,00	73,1
2.2.	Depozitivi, jamčevni polozi	2.308.113,00	2.308.113,00	100,0
2.3.	Potraživanja	643.426.674,00	664.459.180,00	103,3
2.4.	Dani zajmovi	728.737.162,00	753.152.494,00	103,4
2.5.	Potraživanja od prodaje nefinancijske imovine	4.077.623,00	5.401.262,00	132,5
2.6.	Rashodi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda	706.220,00	746.875,00	105,8
	Ukupno imovina	1.729.444.700,00	1.731.774.502,00	100,1
3.	Obveze	14.933.626,00	27.225.560,00	182,3
4.	Vlastiti izvori	1.714.511.074,00	1.704.548.942,00	99,4
	Ukupno obveze i vlastiti izvori	1.729.444.700,00	1.731.774.502,00	100,1

Vrijednost zemljišta koncem 2010. je manja za 7.650.350,00 kn u odnosu na vrijednost iskazanu početkom godine. Odnosi se na građevinsko zemljište kupljeno u prethodnom razdoblju koje je tijekom 2010. stavljeno u pripremu radi izgradnje građevinskog objekta u Makarskoj.

Vrijednost građevinskih objekata iskazana u iznosu 202.462.350,00 kn se odnosi na vrijednost izgrađenih, a neprodanih objekata iz programa Društveno poticane stanogradnje (stanovi, poslovni prostori i garažno parkirna mjesta) u iznosu 90.055.910,00 kn, kupljenih kuća na i izvan područja posebne državne skrbi u iznosu 86.174.843,00 kn, te na vrijednost stanova kupljenih za potrebe stambenog zbrinjavanja prijašnjih nositelja stanarskog prava u iznosu 26.231.597,00 kn.

Smanjenje vrijednosti postrojenja i opreme, te prijevoznih sredstava se odnosi na obračun ispravka vrijednosti.

Vrijednost nefinancijske imovine u pripremi se odnosi na objekte iz programa Društveno poticane stanogradnje u pripremi i izgradnji na lokacijama Zadar, Makarska, Duboki Jarak, Nerežišća, Ogulin, Virovitica, Bjelovar, Gospić, Sopnica jug i Gornji Kneginec. U odnosu na stanje iskazano početkom godine, vrijednost nefinancijske imovine u pripremi je veća za 11.889.124,00 kn ili 36,2%.

Vrijednosno značajnije povećanje se odnosi na vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 7.653.210,00 kn koje je tijekom 2010. stavljeno u pripremu radi izgradnje građevinskog objekta u Makarskoj.

Dani zajmovi se odnose na potraživanja za zajmove (glavnica) dane građanima u 2010. i prethodnom razdoblju za kupnju stanova i kuća na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (program Društveno poticane stanogradnje), te kupnju stanova na temelju odredbi Zakona o poticanju prodaje stanova (Narodne novine 38/10).

Potraživanja Agencije na dan 31. prosinca 2010. su iskazana u iznosu 664.459.180,00 kn. Odnose se na potraživanja za kamate i zatezne kamate na dane zajmove u iznosu 655.943.633,00 kn (za stanove i kuće prodane na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, te stanove prodane na temelju odredbi Zakona o poticanju prodaje stanova), potraživanja za više plaćeni porez na dodanu vrijednost u iznosu 7.071.328,00 kn, potraživanja za najam nekretnina u iznosu 1.300.183,00 kn, te druga potraživanja u iznosu 144.036,00 kn. Od ukupno iskazanih potraživanja, na dospelja i naplaćena potraživanja do konca lipnja 2011. se odnosi 8.389.895,00 kn, a na nedospjela i nenaplaćena potraživanja 656.069.285,00 kn.

Obveze Agencije iskazane na dan 31. prosinca 2010. u iznosu 27.225.560,00 kn se odnose na obvezu prema državnom proračunu za najam nekretnina i prodaju stanova (glavnica i obračunane kamate) na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji i Zakona o poticanju prodaje stanova u iznosu 20.189.597,00 kn, obveze prema dobavljačima iz programa Društveno poticane stanogradnje u iznosu 6.262.337,00 kn, obveze za zaposlene (plaća za prosinac 2010.) u iznosu 735.354,00 kn, obveze za materijalne rashode u iznosu 38.051,00 kn, te druge obveze u iznosu 221,00 kn. Koncem 2010. od ukupno iskazanih obveza, na dospjele obveze se odnosi 7.035.963,00 kn, a na nedospjele 20.189.597,00 kn. Do konca lipnja 2011. su podmirene obveze u iznosu 6.759.639,00 kn.

Programi financirani u 2010.

Tijekom 2010. u Agenciji su financirani programi Društveno poticana stanogradnja i Prometovanje nekretninama. Program Društveno poticana stanogradnja se provodi kroz tri aktivnosti: Administracija i upravljanje društveno poticanom stanogradnjom, Društveno poticana stanogradnja i Zajmovi za poticanje prodaje stanova. U okviru programa Prometovanje nekretninama se provodi pet aktivnosti: Administracija i upravljanje prometom i posredovanjem nekretnina; Kupovanje određenih nekretnina za račun Republike Hrvatske, te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama; Informatizacija Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama; Opremanje Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i Obnova voznog parka.

II. REVIZIJA ZA 2010.

Ciljevi i područja revizije

Ciljevi revizije su bili:

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

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

Metode i postupci revizije

Za potrebe prikupljanja revizijskih dokaza je proučena i analizirana pravna regulativa, te dokumentacija i informacije o poslovanju Agencije. Provjerena je uspostava i funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola radi određivanja revizijskog pristupa. U fazi planiranja revizije su primijenjeni analitički postupci uz pomoć kojih je obavljena analiza značajnijih pokazatelja, te su istražene promjene i odstupanja od planiranih veličina. Podaci iskazani u financijskim izvještajima su uspoređeni s podacima iz ranijeg razdoblja i s podacima iz plana, s ciljem utvrđivanja područja rizika. Također, kod utvrđivanja područja rizika su korištene objave u elektronskim medijima i tisku. Ispitana je dosljednost primjene zakonskih propisa, te pravila, procedura i drugih internih akata. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima. Obavljena je detaljna provjera vrijednosno značajnih stavki na pojedinim računima, dok su brojnije, vrijednosno manje značajne stavke testirane metodom uzorka. Za potrebe revizije su korišteni izvještaji vezani uz pojedine aktivnosti. Provjerena je dokumentacija u vezi s obračunom plaća, ulaznim računima, popisom imovine i obveza, evidentiranjem prihoda i primitaka, rashoda i izdataka i dugotrajne imovine, izvršavanjem rashoda i izdataka po programima i aktivnostima, te postupci javne nabave. Obavljeni su razgovori s direktorom, pomoćnicima direktora nadležnim za pojedine aktivnosti, te drugim zaposlenicima i pribavljena obrazloženja odgovornih osoba o pojedinim poslovnim događajima.

Provjera izvršenja naloga i preporuka revizije za 2005.

Državni ured za reviziju je obavio reviziju financijskih izvještaja i poslovanja Agencije za 2005., o čemu je sastavljeno Izvješće i izraženo uvjetno mišljenje.

Revizijom su utvrđene određene nepravilnosti opisane u Izvješću i Agenciji je naloženo da ih otkloni, odnosno poduzme potrebne radnje i prihvati predložene preporuke kako se nepravilnosti ne bi ponavljale u daljnjem poslovanju.

Državni ured za reviziju je naložio ustrojavanje i provođenje unutarnje revizije u skladu s odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 96/03 i 87/08) i Pravilnika o unutarnjoj reviziji proračunskih korisnika (Narodne novine 111/04 i 150/05).

Izrazio je mišljenje da financijskim planom treba obuhvatiti prihode iz svih izvora, raspoređene prema vrstama rashoda i programima koje provodi Agencija. Naložio je evidentiranje poslovnih promjena u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 27/05, 127/07, 114/10 i 31/11), te ustrojavanje efikasnijeg sustava unutarnjih kontrola. Također, je naložio obavljanje popisa imovine i obveza u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Naložio je donošenje plana nabave, te nabavu roba i usluga u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine 117/01, 197/03, 92/05, 110/07, 125/08 i 90/11).

Revizijom za 2010. je utvrđeno prema kojim nalogima i mišljenju je postupljeno i prema kojima nije postupljeno.

Nalozi i mišljenje prema kojima je postupljeno:

- Financijskom planom su obuhvaćeni prihodi iz svih izvora, raspoređeni prema vrstama rashoda i programima koje provodi Agencija.
- Popis imovine i obveza se obavlja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.
- Donesen je plan nabave u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi. Nabava roba, radova i usluga u većini slučajeva se obavlja u skladu s odredbama navedenog Zakona.

Nalozi prema kojima nije postupljeno:

- Agencija nije ustrojila i provodila unutarnju reviziju u skladu s odredbama Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 141/06) i Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna (Narodne novine 35/08).
- Poslovne promjene se u pojedinim slučajevima ne evidentiraju u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Agencija je i nadalje u obvezi postupati prema danim nalogima Državnog ureda za reviziju.

Nalaz za 2010.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: sustav unutarnjih financijskih kontrola, djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo, financijski izvještaji, planiranje i računovodstveno poslovanje, prihodi i primici, rashodi i izdaci, imovina i obveze, programi financirani u 2010., te postupci javne nabave.

Obavljenom revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na sustav unutarnjih financijskih kontrola, planiranje i računovodstveno poslovanje, rashode, te postupke javne nabave.

1. Sustav unutarnjih financijskih kontrola

- 1.1. U skladu s odredbama Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru, korisnici proračuna su obvezni uspostaviti sustav unutarnjih financijskih kontrola, te unutarnju reviziju. Vlada Republike Hrvatske je donijela u rujnu 2009. Strategiju razvoja sustava unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru za razdoblje 2009. - 2011., a Ministarstvo financija je u veljači 2010. donijelo Upute za izmjene i dopune plana uspostave i razvoja financijskog upravljanja i kontrola.

Agencija je s aktivnostima na uspostavi sustava financijskog upravljanja i kontrola započela u siječnju 2011. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2011.) su poduzete sljedeće aktivnosti: imenovan je voditelj za financijsko upravljanje i kontrole i radna skupina, sastavljena je izjava o viziji, misiji i značajnim poslovnim ciljevima unutar Strateškog plana za trogodišnje razdoblje, sastavljen upitnik o samoprocjeni sustava financijskog upravljanja i kontrola, donesen plan razvoja i uspostave sustava s utvrđenim rokovima izvršenja pojedinih aktivnosti, te popisani ključni poslovni procesi i aktivnosti u procesu po pojedinim odjelima Agencije. Krajnji rok izvršenja planiranih aktivnosti na uspostavi sustava financijskog upravljanja i kontrola je konac ožujka 2012. Aktivnosti na uspostavi sustava financijskog upravljanja i kontrola se obavljaju u skladu s utvrđenim rokovima. Aktivnosti na razvoju sustava koordinira Odjel za financije i računovodstvo.

Osoba za nepravilnosti nije imenovana, što nije u skladu s odredbom članka 36. stavka 2. Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru. Navedenom odredbom je propisano da je čelnik korisnika proračuna obavezan imenovati osobu zaduženu za nepravilnosti, koja će zaprimati obavijesti o nepravilnostima i sumnjama na prijevaru ili samostalno poduzimati radnje protiv nepravilnosti i prijevara.

Unutarnja revizija nije uspostavljena ni na jedan od načina propisanih odredbama članka 17. Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru i odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, odnosno u Agenciji se ne obavljaju poslovi unutarnje revizije. Državnim proračunom Republike Hrvatske za 2010., Agencija je razvrstana u razdjel Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. Prema mišljenju Ministarstva financija iz travnja 2005., samostalni odjel za unutarnju reviziju koji je ustrojen unutar Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, trebao bi obavljati poslove i radne zadatke unutarnje revizije i u Agenciji, što je opisano u Izvješću o obavljenoj reviziji Agencije za 2005.

Od navedenog razdoblja do vremena obavljanja revizije (rujan 2011.) nije obavljena unutarnja revizija Agencije.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje razvijati sustav financijskog upravljanja i kontrola u skladu s odredbama Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru i drugim provedbenim propisima, te u skladu s donesenim planom uspostave i razvoja financijskog upravljanja i kontrola. Također, nalaže imenovati osobu zaduženu za nepravilnosti, koja će zaprimati obavijesti o nepravilnostima i sumnjama na prijevaru ili samostalno poduzimati radnje protiv nepravilnosti i prijevara.

Državni ured za reviziju nalaže ustrojavanje i provođenje unutarnje revizije u skladu s odredbama Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru i Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna.

Posljedica nedovoljno učinkovitog sustava unutarnjih financijskih kontrola su, između ostalog, i nepravilnosti koje se odnose na planiranje i računovodstveno poslovanje, rashode, te postupke javne nabave.

- 1.2. *Agencija prihvaća nalog i prijedlog Državnog ureda za reviziju, vezano za ustrojavanje i provođenje unutarnje revizije, te daljnji razvoj sustava financijskog upravljanja i kontrola. Navodi da je imenovana osoba zadužena za nepravilnosti koja će zaprimati obavijesti o nepravilnostima i sumnjama na prijevaru ili samostalno poduzimati radnje protiv nepravilnosti i prijevara. Vezano za provođenje unutarnje revizije navodi da je tijekom sastavljanje teksta sporazuma na temelju kojeg bi, u cilju racionalizacije troškova, Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva obavljalo unutarnju reviziju i u Agenciji.*

2. Planiranje i računovodstveno poslovanje

- 2.1. Agencija je u obvezi primjenjivati proračunsko računovodstvo u skladu s odredbama Zakona o proračunu, Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, te drugim provedbenim propisima. Ustrojene su i vode se sve propisane poslovne knjige. Financijski plan Agencije je izrađen u skladu s odredbama Zakona o proračunu i uputama Ministarstva financija, a sadrži prihode i primitke iskazane po vrstama, rashode i izdatke predviđene za trogodišnje razdoblje razvrstane prema proračunskim klasifikacijama (po programima, aktivnostima i računima iz računskog plana i izvorima financiranja), te obrazloženje financijskog plana. U obrazloženju financijskog plana su opisani programi, zakonska podloga na kojoj se temelje programi, ciljevi programa, te pokazatelji uspješnosti.

- Planiranje

Prihodi i primici, te rashodi i izdaci Agencije su planirani u iznosu 197.320.084,00 kn, po vrstama rashoda i izdataka, programima i aktivnostima. U 2010. prihodi i primici su ostvareni u iznosu 218.040.613,00 kn, što je za 20.720.529,00 kn ili 10,5% više od planiranih, a rashodi i izdaci su izvršeni u iznosu 234.964.416,00 kn, što je za 37.644.332,00 kn ili 19,1% više od planiranih. Više izvršeni rashodi u odnosu na planirane su financirani iz drugih prihoda za posebne namjene prenesenih iz prethodnog razdoblja.

Iskazana su značajna odstupanja između planiranih i ostvarenih prihoda i primitaka, te rashoda i izdataka. Prihodi od prodaje imovine nisu planirani, a ostvareni su u iznosu 92.637.139,00 kn. Odnose se na prihode od prodaje stanova kupcima iz programa Društveno poticane stanogradnje u iznosu 55.118.696,00 kn, te na vrijednost stanova izgrađenih na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama preuzetih od trgovačkog društva u vlasništvu Grada Zagreba u iznosu 37.518.443,00 kn. Primici od financijske imovine i zaduživanja su planirani u iznosu 61.000.000,00 kn, a ostvareni u iznosu 5.205.618,00 kn, što je za 55.794.382,00 kn ili 91,5% manje od planiranih.

Odnose se na povrat glavnice zajmova danih kupcima za kupnju stanova u 2010. i prethodnim godinama na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Pomoći dane u inozemstvo i unutar opće države nisu planirane, a izvršene su u iznosu 9.085.394,00 kn. Odnose se na poticajna sredstva doznačena Agenciji za društveno poticanu stanogradnju grada Varaždina u iznosu 5.400.623,00 kn, Agenciji za društveno poticanu stanogradnju grada Koprivnice u iznosu 3.187.011,00 kn, te Agenciji za društveno poticanu stanogradnju grada Dubrovnika u iznosu 497.760,00 kn. Rashodi za nabavu nefinancijske imovine su planirani u iznosu 97.859.701,00 kn, a izvršeni u iznosu 182.799.351,00 kn, što je za 84.939.650,00 kn ili 86,8% više od planiranih. Odnose se na rashode za kupnju stanova, kuća i zemljišta na i izvan područja posebne državne skrbi, u okviru provedbe programa Prometovanje nekretninama u iznosu 102.386.643,00 kn, rashode za izgradnju stambenih objekata i vrijednost stanova izgrađenih na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama preuzetih od trgovačkog društva u vlasništvu Grada Zagreba, u okviru provedbe programa Društveno poticane stanogradnje u iznosu 80.357.233,00 kn, te nabavu postrojenja i opreme u iznosu 55.475,00 kn. Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova su planirani u iznosu 81.670.119,00 kn, a izvršeni su u iznosu 28.015.848,00 kn, što je za 53.654.271,00 kn ili 65,7% manje od planiranih. Odnose se na dio ugovorene vrijednosti stanova i garažno parkirnih mjesta iz programa Društveno poticane stanogradnje, koji su prodani kupcima uz obročnu otplatu, te dane zajmove fizičkim osobama za gradnju i rekonstrukciju zgrada i obiteljskih kuća iz programa Društveno poticane stanogradnje.

Državni ured za reviziju nalaže više pozornosti posvetiti planiranju, kako bi planovi bili realni i u funkciji praćenja ostvarenja programa i aktivnosti.

- Računovodstveno poslovanje

U pojedinim slučajevima, poslovne promjene nisu evidentirane u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Zakona o proračunu, te Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Sredstva doznačena iz državnog proračuna u iznosu 33.583.218,00 kn su evidentirana u poslovnim knjigama na računu novčanih sredstava, a nisu evidentirana na propisanom računu primitaka od financijske imovine i zaduživanja. Zbog navedenog su primici od financijske imovine i zaduživanja evidentirani u poslovnim knjigama i iskazani u financijskim izvještajima manje za 33.583.218,00 kn. Nadalje, sredstva doznačena u iznosu 7.650.978,00 kn su evidentirana u poslovnim knjigama na računu potraživanja za zajmove i računu obveze za uplatu u državni proračun, a nisu evidentirana na propisanom računu prihoda od administrativnih pristojbi i po posebnim propisima, te na računu izdataka za dane zajmove.

Zbog navedenog su prihodi od administrativnih pristojbi i po posebnim propisima, te izdaci za dane zajmove evidentirani u poslovnim knjigama i iskazani u financijskim izvještajima manje za 7.650.978,00 kn. U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima Agencije za 2010. je zbog navedenog iskazan manjak prihoda i primitaka u iznosu 16.923.803,00 kn, a trebao je biti iskazan višak prihoda i primitaka u iznosu 16.659.415,00 kn.

Navedeno nije u skladu s proračunskim načelima evidentiranja poslovnih događaja, koja su propisana odredbama Zakona o proračunu i Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, te odredbom članka 3. Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 27/05, 2/07 i 32/11), kojom je propisano da je osnovna svrha financijskih izvještaja dati informacije o financijskom položaju, uspješnosti ispunjavanja postavljenih ciljeva (poslovanja), izvršenju plana i novčanim tijekovima proračuna i proračunskih korisnika.

Državni ured za reviziju nalaže evidentiranje poslovnih događaja u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Zakona o proračunu i Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Također, nalaže sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu.

- 2.2. *U očitovanju na nalaz vezan za planiranje, evidentiranje poslovnih događaja, te sastavljanje financijskih izvještaja, Agencija obrazlaže da sredstva za poslovanje planira i ostvaruje iz državnog proračuna i drugih izvora, te da je za 2010. izrađen objedinjeni financijski plan u kojem su za 2010. prihodi i primici odnosno rashodi i izdaci planirani u ukupnom iznosu 247.890.084,00 kn. U Izvještaju o prihodima i rashodima, primicima i izdacima iskazani su planirani prihodi i primici odnosno rashodi i izdaci u ukupnom iznosu 197.320.084,00 kn. Također, navodi da su odstupanja između planiranih i ostvarenih prihoda i primitaka, te izvršenih rashoda i izdataka nastala iz razloga što prilikom sastavljanja Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima nije iz programskih razloga mogao biti unesen cjelokupni iznos planiranih sredstava u navedeni Izvještaj, već samo sredstva planirana iz državnog proračuna. Agencija nadalje obrazlaže da sredstva doznačena iz državnog proračuna u iznosu 33.583.218,00 kn nisu evidentirana na računu primitaka od financijske imovine i zaduživanja, već samo na računu novčanih sredstava, jer je Agencija za navedeni način evidentiranja poslovnih događaja dobila upute od Ministarstva financija. Vezano za prihode ostvarene po posebnim propisima, te izvršene izdatke za dane zajmove u iznosu 7.650.978,00 kn koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama na propisanim računima i iskazani u financijskim izvještajima, Agencija navodi da će postupiti po danom nalogu Državnog ureda za reviziju.*

3. Rashodi

- 3.1. Ukupni rashodi i izdaci Agencije su planirani u iznosu 197.320.084,00 kn, a izvršeni su u iznosu 234.964.416,00 kn, što je za 37.664.332,00 kn ili 19,1% više od planiranih. Utvrđene nepravilnosti se odnose na rashode za zaposlene i rashode za usluge izvršene u okviru provedbe programa Prometovanje nekretninama, odnosno aktivnosti Administracija i upravljanje prometom i posredovanjem nekretnina.

U okviru ukupnih rashoda i izdataka, rashodi za provedbu navedenog programa su izvršeni u iznosu 115.494.497,00 kn, a u okviru programa rashodi za provedbu navedene aktivnosti su izvršeni u iznosu 11.902.691,00 kn.

- Rashodi za zaposlene

Rashodi za zaposlene su izvršeni u iznosu 8.490.666,00 kn, a odnose se na plaće u iznosu 7.093.207,00 kn, doprinose na plaće u iznosu 1.215.231,00 kn, te druge rashode za zaposlene u iznosu 182.228,00 kn. Plaće službenika i namještenika Agencije su obračunavane u skladu s odredbama Zakona o plaćama u javnim službama (Narodne novine 27/01), Uredbe o nazivima radnih mjesta i koeficijentima složenosti poslova u javnim službama (Narodne novine 38/01, 112/01, 62/02, 156/02, 162/03, 39/05, 82/05, 133/05, 30/06, 118/06, 22/07, 112/07 i 127/07), Pravilnika o plaćama, te Temelnog kolektivnog ugovora za službenike i namještenike u javnim službama (Narodne novine 84/07 i 115/10).

Tijekom 2010., zaposlenicima Agencije je u okviru plaća za redovan rad obračunavan i isplaćivan dodatak za uspješnost na radu (stimulacija) uz suglasnost čelnika Agencije, a na temelju sastavljenog obračuna ovjerenog od čelnika pojedinog odjela. Planiran je i isplaćivan iz sredstava državnog proračuna mjesečno svim zaposlenicima (osim zaposlenika na dužem bolovanju i porodiljinom dopustu) u visini od 5,0% do 30,0% osnovne plaće, u skladu s odredbama Pravilnika o plaćama i odlukama direktora Agencije, kojima su utvrđeni kriteriji za natprosječne rezultate u radu zaposlenika. Pravilnik je donesen na temelju odredbi Zakona o plaćama u javnim službama. Kriterij za utvrđivanje natprosječnih rezultata zaposlenika je posao koji kvantitetom ili kvalitetom znatnije odstupa od posla utvrđenog ugovorom o radu.

Odredbom članka 8. Zakona o plaćama u javnim službama je propisano da za natprosječne rezultate u radu službenici i namještenici mogu svake godine ostvariti dodatak za uspješnost na radu koji može iznositi najviše tri plaće službenika odnosno namještenika koji ostvaruje dodatak i ne može se ostvarivati kao stalni dodatak uz plaću.

Tijekom 2010. je obračunan i isplaćen dodatak za uspješnost na radu (stimulativni dio) u iznosu 1.487.338,00 kn bruto.

Isplate dodataka za uspješnost na radu tijekom cijele godine, kao stalni dodatak na plaću, nisu u skladu s odredbama Zakona o plaćama u javnim službama.

Državni ured za reviziju nalaže obračunavati i isplaćivati dodatak za uspješnost na radu u skladu s odredbama Zakona o plaćama u javnim službama.

- Rashodi za usluge

Rashodi za usluge su izvršeni u iznosu 2.474.127,00 kn. Odnose se na rashode za računalne usluge u iznosu 651.452,00 kn, komunalne usluge u iznosu 626.750,00 kn, usluge telefona, pošte i prijevoza u iznosu 426.674,00 kn, intelektualne usluge u iznosu 212.415,00 kn, zakupnine i najamnine u iznosu 200.422,00 kn, usluge promidžbe i informiranja u iznosu 145.024,00 kn, usluge tekućeg i investicijskog održavanja u iznosu 77.451,00 kn, zdravstvene i veterinarske usluge u iznosu 68.370,00 kn, te na druge usluge u iznosu 65.569,00 kn.

Rashodi za intelektualne i osobne usluge su izvršeni u iznosu 212.415,00 kn. Odnose se na ugovore o djelu u iznosu 93.188,00 kn, usluge odvjetnika i pravnog savjetovanja u iznosu 91.709,00 kn, usluge student servisa u iznosu 5.848,00 kn, te druge intelektualne usluge u iznosu 21.670,00 kn.

Rashodi za ugovore o djelu su izvršeni u 2010. iz sredstava državnog proračuna u iznosu 93.188,00 kn bruto. Tijekom 2010. s jednim vanjskim suradnikom su ugovori zaključivani mjesečno u iznosu 6.000,00 kn neto za obavljanje poslova za potrebe Odjela za plan, analizu, razvoj i nadzor. Vanjski suradnik je sastavljao mjesečna izvješća o obavljenim poslovima. Poslovi koje treba obaviti spomenuta fizička osoba nisu specificirani u mjesečnim ugovorima o djelu. Naknade su obračunane u skladu sa zaključenim ugovorima uz obračun pripadajućih doprinosa, te poreza i prireza. Revizijom Agencije obavljenom u prethodnom razdoblju (za 2005.) je utvrđeno da su se ugovori o djelu zaključivali također mjesečno sa spomenutom fizičkom osobom za obavljanje navedenih ili sličnih poslova u iznosu 4.000,00 kn neto.

S obzirom da su poslovi za koje se zaključuje ugovor o djelu po svojoj naravi povremeni poslovi koji se izvršavaju u određenom roku, Državni ured za reviziju je mišljenja da u slučaju kontinuirane i dugoročne potrebe za obavljanjem pojedinih poslova iz djelokruga rada Agencije treba zaključiti ugovore o radu, a ne ugovore o djelu.

- 3.2. *U očitovanju na nalaz vezan za rashode za zaposlene, Agencija navodi da se na radne odnose zaposlenih, na temelju odredbi Uredbe o Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama i Zakona o ustanovama, primjenjuju opći propisi o radu, osim u djelu koji se odnosi na vrijednost koeficijenata radnih mjesta na koja se primjenjuju odredbe Zakona o plaćama u javnim službama i Uredbe o nazivima radnih mjesta i koeficijentima složenosti poslova u javnim službama. Također, obrazlaže da Zakon o radu omogućuje dodatne isplate zaposlenicima te da je, u skladu s odredbama Zakona o radu, Upravno vijeće Agencije donijelo Pravilnik o plaćama kojim je određeno da se za natprosječne rezultate u radu zaposleniku može uvećati osnovna plaća u godišnjem iznosu do najviše tri osnovne plaće. S obzirom na navedeno, Agencija je mišljenja da ne postoje pravne zapreke za isplatu stimulativnog dijela plaće zaposlenicima. Vezano za rashode za usluge (ugovori o djelu), Agencija prihvaća mišljenje Državnog ureda za reviziju.*
- 3.3. Državni ured za reviziju ostaje pri navodima iz nalaza vezano za obračun i isplatu dodatka za uspješnost na radu. Agencija je navedeni dodatak isplaćivala iz sredstava državnog proračuna mjesečno svim zaposlenicima za natprosječne rezultate u radu (osim zaposlenika na dužem bolovanju i porodiljinom dopustu) u visini od 5,0% do 30,0% osnovne plaće, na temelju odredbi Pravilnika o plaćama i odlukama direktora. Pravilnik je donesen na temelju odredbi Zakona o plaćama u javnim službama. Isplate dodatka za uspješnost na radu tijekom cijele godine, kao stalni dodatak na plaću, nisu u skladu s odredbom članka 8. Zakona o plaćama u javnim službama. Navedenom odredbom je propisano da za natprosječne rezultate u radu službenici i namještenici mogu svake godine ostvariti dodatak za uspješnost na radu koji može iznositi najviše tri plaće službenika odnosno namještenika koji ostvaruje dodatak i ne može se ostvarivati kao stalni dodatak uz plaću.

4. Postupci javne nabave

- 4.1. Za 2010. su planirana sredstva za nabavu roba, radova i usluga u vrijednosti 82.024.323,00 kn. Sastavljen je plan nabave, evidencije o zaključenim ugovorima, te izvješće o provedenim postupcima nabave. Prema izvješću o javnoj nabavi u 2010. je zaključen 21 ugovor o nabavi roba, radova i usluga u vrijednosti 22.503.421,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost.

Provedeno je jedanaest otvorenih postupaka javne nabave, nakon kojih su zaključeni ugovori o nabavi u vrijednosti 18.378.128,00 kn, pet pregovaračkih postupaka javne nabave bez prethodne objave, nakon kojih su zaključeni ugovori o nabavi u vrijednosti 3.169.588,00 kn, a pet ugovora u vrijednosti 955.705,00 kn se odnosi na zaključene ugovore o javnim uslugama čiji su predmet nabave usluge u smislu Dodatka II. B Zakona o javnoj nabavi.

Nabava roba, radova i usluga čija je procijenjena vrijednost manja od 70.000,00 kn iznosi 566.737,00 kn, te ukupna vrijednost nabave iznosi 23.070.158,00 kn.

Revizijom obuhvaćeni postupci javne nabave su provedeni uz primjenu odredbi Zakona o javnoj nabavi. Ugovori s odabranim ponuditeljima su zaključeni u skladu s uvjetima iz ponuda.

Za ustupanje radova na dovršenju i izgradnji stambenih građevina iz programa Društveno poticane stanogradnje na lokacijama Malešnica u Zagrebu, Bjelovaru, Ogulinu i Nerežišću na otoku Braču su provedeni otvoreni postupci javne nabave uz primjenu odredbi Zakona o javnoj nabavi. Agencija je za ustupanje dodatnih radova na izgradnji spomenutih objekata provela pregovaračke postupke javne nabave bez prethodne objave.

Dodatni radovi nisu bili uključeni u projekte na temelju kojih su zaključeni osnovni ugovori, a vrijednost navedenih radova ne prelazi 25,0% vrijednosti osnovnih ugovora o javnim radovima. Za obavljanje usluga pronalaženja, uklanjanja i/ili uništavanja eksplozivnih sredstava i njihovih dijelova koji u sebi sadrže eksplozivne tvari na području bivšeg skladišnog prostora kompleksa „Duboki Jarak“ u Sesvetama je proveden pregovarački postupak javne nabave s prethodnom objavom. Nakon zaključenja ugovora s odabranim ponuditeljima, Agencija nije sastavila izvješća o zaključenim ugovorima s obrazloženjima razloga primjene i uvjeta koji opravdavaju odabir pregovaračkih postupaka javne nabave, što nije u skladu s odredbom članka 91. stavka 1. točke 6. Zakona o javnoj nabavi. Navedenom odredbom je propisano da je javni naručitelj obavezan sastaviti izvješće o svakom zaključenom ugovoru, koje obuhvaća obrazloženje razloga primjene i uvjeta koji opravdavaju odabir pregovaračkog postupka.

Državni ured za reviziju nalaže primjenu odredbi Zakona o javnoj nabavi.

Državni ured za reviziju je mišljenja da je kod izrade projekata na temelju kojih se zaključuju osnovni ugovori o izvođenju radova u projekte potrebno uključiti cjelokupnu količinu i vrstu stvarno potrebnih radova za izgradnju objekata, a dodatne radove ugovarati samo zbog nepredviđenih događaja koji se nisu mogli predvidjeti osnovnim ugovorom.

- 4.2. *Vezano za postupke javne nabave, Agencija navodi da će postupiti po danom nalogu i mišljenju Državnog ureda za reviziju.*

III. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Agencije za 2010. Revizijom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje. Izraženo je 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:

- Revizijom obavljenom za 2005. su utvrđene nepravilnosti koje se odnose na sustav unutarnjih financijskih kontrola, te planiranje i računovodstveno poslovanje. Revizijom za 2010. je utvrđeno da navedene nepravilnosti nisu otklonjene.
- U skladu s odredbama Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru, korisnici proračuna su obvezni uspostaviti sustav unutarnjih financijskih kontrola, te unutarnju reviziju.

Agencija je s uspostavom sustava financijskog upravljanja i kontrola započela u siječnju 2011. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2011.) su poduzete sljedeće aktivnosti: imenovan je voditelj za financijsko upravljanje i kontrole i radna skupina, sastavljena je izjava o viziji, misiji i značajnim poslovnim ciljevima, sastavljen upitnik o samoprocjeni sustava financijskog upravljanja i kontrola, donesen plan razvoja i uspostave sustava s utvrđenim rokovima izvršenja pojedinih aktivnosti, te popisani ključni poslovni procesi i aktivnosti u procesu po pojedinim odjelima Agencije. Krajnji rok izvršenja planiranih aktivnosti na uspostavi sustava financijskog upravljanja i kontrola je konac ožujka 2012. Osoba za nepravilnosti nije imenovana.

Unutarnja revizija nije uspostavljena ni na jedan od načina propisanih odredbama članka 17. Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru i odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna. (točka 1. Nalaza)

- Prihodi i primici, te rashodi i izdaci Agencije su planirani u iznosu 197.320.084,00 kn, po vrstama rashoda i izdataka, programima i aktivnostima. U 2010. prihodi i primici su ostvareni u iznosu 218.040.613,00 kn, što je za 20.720.529,00 kn ili 10,5% više od planiranih, a rashodi i izdaci su izvršeni u iznosu 234.964.416,00 kn, što je za 37.644.332,00 kn ili 19,1% više od planiranih.
Iskazana su značajna odstupanja između planiranih i ostvarenih prihoda i primitaka, te rashoda i izdataka. Prihodi od prodaje imovine nisu planirani, a ostvareni su u iznosu 92.637.139,00 kn. Primici od financijske imovine i zaduživanja su planirani u iznosu 61.000.000,00 kn, a ostvareni u iznosu 5.205.618,00 kn, što je za 55.794.382,00 kn ili 91,5% manje od planiranih.

Pomoći dane u inozemstvo i unutar opće države nisu planirane, a izvršene su u iznosu 9.085.394,00 kn. Rashodi za nabavu nefinancijske imovine su planirani u iznosu 97.859.701,00 kn, a izvršeni su u iznosu 182.799.351,00 kn, što je za 84.939.650,00 kn ili 86,8% više od planiranih. Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova su planirani u iznosu 81.670.119,00 kn, a izvršeni su u iznosu 28.015.848,00 kn, što je za 53.654.271,00 kn ili 65,7% manje od planiranih.

U pojedinim slučajevima poslovne promjene nisu evidentirane u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Zakona o proračunu, te Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Sredstva doznačena iz državnog proračuna u iznosu 33.583.218,00 kn su evidentirana u poslovnim knjigama na računu novčanih sredstava, a nisu evidentirana na propisanom računu primitaka od financijske imovine i zaduživanja. Zbog navedenog su primici od financijske imovine i zaduživanja evidentirani u poslovnim knjigama i iskazani u financijskim izvještajima manje za 33.583.218,00 kn. Nadalje, sredstva doznačena u iznosu 7.650.978,00 kn su evidentirana u poslovnim knjigama na računu potraživanja za zajmove i računu obveze za uplatu u državni proračun, a nisu evidentirana na propisanom računu prihoda od administrativnih pristojbi i po posebnim propisima, te na računu izdataka za dane zajmove. Zbog navedenog su prihodi od administrativnih pristojbi i po posebnim propisima, te izdaci za dane zajmove evidentirani u poslovnim knjigama i iskazani u financijskim izvještajima manje za 7.650.978,00 kn. U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima Agencije za 2010. je zbog navedenog iskazan manjak prihoda i primitaka u iznosu 16.923.803,00 kn, a trebao je biti iskazan višak prihoda i primitaka u iznosu 16.659.415,00 kn. (točka 2. Nalaza)

- Za ustupanje radova na dovršenju i izgradnji stambenih građevina iz programa Društveno poticane stanogradnje na lokacijama Malešnica u Zagrebu, Bjelovaru, Ogulinu i Nerežišću na otoku Braču su provedeni uz primjenu odredbi Zakona o javnoj nabavi otvoreni postupci javne nabave. Agencija je za ustupanje dodatnih radova na izgradnji spomenutih objekata provela pregovaračke postupke javne nabave bez prethodne objave. Za obavljanje usluga pronalaženja, uklanjanja i/ili uništavanja eksplozivnih sredstava i njihovih dijelova koji u sebi sadrže eksplozivne tvari na području bivšeg skladišnog prostora kompleksa „Duboki Jarak“ u Sesvetama je proveden pregovarački postupak javne nabave s prethodnom objavom. Nakon zaključenja ugovora s odabranim ponuditeljima, Agencija nije sastavila izvješća o zaključenim ugovorima s obrazloženjima razloga primjene i uvjeta koji opravdavaju odabir pregovaračkih postupaka javne nabave, što nije u skladu s odredbom članka 91. stavka 1. točke 6. Zakona o javnoj nabavi. Navedenom odredbom je propisano da je javni naručitelj obavezan sastaviti izvješće o svakom zaključenom ugovoru, koje obuhvaća obrazloženje razloga primjene i uvjeta koji opravdavaju odabir pregovaračkog postupka. (točka 4. Nalaza)

4. Djelokrug rada Agencije je utvrđen odredbama Uredbe o agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama i Statutom. Agencija je pravna osoba upisana u Sudski registar.

Osnivač Agencije je Republika Hrvatska, a prava i dužnosti osnivača ustanove obavlja Vlada Republike Hrvatske. Agencija je ovlaštena u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske zaključivati ugovore o kupnji ili zamjeni nekretnina u Republici Hrvatskoj, s fizičkim ili pravnim osobama, koje su vlasnici tih nekretnina, osim onih nekretnina čiji je pravni promet uređen posebnim propisima.

Ovlaštena je posredovati u prometu nekretninama između vlasnika i zainteresiranih pravnih i fizičkih osoba, te može zaključiti ugovor o darovanju nekretnina s domaćom fizičkom ili pravnom osobom, uz prethodnu suglasnost Upravnog vijeća. Agencija obavlja poslove izgradnje i prodaje stanova na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, te poslove određene drugim posebnim propisima. Koncem 2010. Agencija je imala 71 zaposlenika. Zakonski predstavnik Agencije je direktor mr. sc. Grga Ivezić.

Ukupno ostvareni prihodi i primici iznose 218.040.613,00 kn, a ukupno izvršeni rashodi i izdaci iznose 234.964.416,00 kn. Manjak prihoda i primitaka za 2010. iznosi 16.923.803,00 kn. Rashodi i izdaci u iznosu 234.964.416,00 kn su izvršeni za program Društveno poticana stanogradnja u iznosu 119.469.919,00 kn i program Prometovanje nekretninama u iznosu 115.494.497,00 kn. Prema vrstama rashoda i izdataka, vrijednosno najznačajniji su rashodi za nabavu nefinancijske imovine u iznosu 182.799.351,00 kn, što je 77,8% ukupnih rashoda i izdataka. Odnose se na rashode za kupnju stanova, kuća i zemljišta na i izvan područja posebne državne skrbi, u okviru provedbe programa Prometovanje nekretninama u iznosu 102.386.643,00 kn, rashode za izgradnju stambenih objekata i vrijednost stanova izgrađenih na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama preuzetih od trgovačkog društva u vlasništvu Grada Zagreba, u okviru provedbe programa Društveno poticane stanogradnje u iznosu 80.357.233,00 kn, te nabavu postrojenja i opreme u iznosu 55.475,00 kn. Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova su izvršeni u iznosu 28.015.848,00 kn, što je 11,9% ukupnih rashoda i izdataka. Odnose se na dio ugovorene vrijednosti stanova i garažno parkirnih mjesta iz programa Društveno poticane stanogradnje koji su prodani kupcima uz obročnu otplatu, te dane zajmove fizičkim osobama za gradnju i rekonstrukciju zgrada i obiteljskih kuća iz navedenog programa. Rashodi za zaposlene su izvršeni u iznosu 8.490.666,00 kn, što je 3,6% ukupnih rashoda i izdataka. Potraživanja u iznosu 664.459.180,00 kn se odnose na potraživanja za kamate i zatezne kamate na dane zajmove fizičkim osobama za stanove i kuće prodane uz obročnu otplatu na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji i stanove prodane na temelju odredbi Zakona o poticanju prodaje stanova u iznosu 655.943.633,00 kn, potraživanja za više plaćeni porez na dodanu vrijednost u iznosu 7.071.328,00 kn, potraživanja za najam nekretnina u iznosu 1.300.183,00 kn, te druga potraživanja u iznosu 144.036,00 kn. U odnosu na 2009., ukupna potraživanja su veća za 21.032.506,00 kn. Obveze u iznosu 27.225.560,00 kn se odnose na obveze prema državnom proračunu za najam nekretnina i prodaju stanova (glavnica i obračunane kamate) na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji i Zakona o poticanju prodaje stanova u iznosu 20.189.597,00 kn, obveze prema dobavljačima iz programa Društveno poticane stanogradnje u iznosu 6.262.337,00 kn, obveze za zaposlene (plaća za prosinac 2010.) u iznosu 735.354,00 kn, obveze za materijalne rashode u iznosu 38.051,00 kn, te druge obveze u iznosu 221,00 kn. U odnosu na 2009., ukupne obveze su veće za 12.291.934,00 kn. Prema izvješću o javnoj nabavi, u 2010. je zaključen 21 ugovor o nabavi roba, radova i usluga u vrijednosti 22.503.421,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. Nabava roba radova i usluga procijenjene vrijednosti do 70.000,00 kn iznosi 566.737,00 kn, te ukupna vrijednost nabave iznosi 23.070.158,00 kn.

Revizijom za 2010. utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na sustav unutarnjih financijskih kontrola, planiranje i računovodstveno poslovanje, te postupke javne nabave, utjecali su na izražavanje uvjetnog mišljenja.