



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Bjelovar

---

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

DRŽAVNE NEKRETNINE D.O.O.

Bjelovar, listopad 2015.

## SADRŽAJ

stranica

---

I.	PODACI O DRUŠTVU	2
	Djelokrug i unutarnje ustrojstvo	2
	Planiranje	3
	Financijski izvještaji	4
II.	REVIZIJA ZA 2014.	8
	Ciljevi i područja revizije	8
	Metode i postupci revizije	8
	Nalaz za 2014.	9
III.	MIŠLJENJE	19



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Bjelovar

---

KLASA: 041-01/15-05/1  
URBROJ: 613-09-15-7

Bjelovar, 27. listopada 2015.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI  
DRUŠTVA DRŽAVNE NEKRETNINE D.O.O. ZA 2014.

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 Državne nekretnine d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) za 2014.

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 provedeni su od 8. lipnja do 27. listopada 2015.

## I. PODACI O DRUŠTVU

### Djelokrug i unutarnje ustrojstvo

Društvo je osnovao Državni ured za upravljanje državnom imovinom (dalje u tekstu: DUUDI) na temelju odredbe članka 21. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 94/13), uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu u studenom 2013. s temeljnim kapitalom u iznosu 20.000,00 kn, koji se sastoji od jednog temeljnog udjela. Sjedište Društva je u Zagrebu, Dežmanova 6. Osnovni izvor financiranja su prihodi od zakupa poslovnih prostora i najma stanova u vlasništvu Republike Hrvatske.

Prema Izjavi o osnivanju i sudskom registru, predmet poslovanja Društva je upravljanje pojedinim pojavnim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: državnom vlasništvu). Prema odredbama članka 5. Izjave o osnivanju, u okviru predmeta poslovanja Društvo obavlja poslove upravljanja i raspolaganja fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne djelatnosti te održavanja rezidencijalnih objekata i ostalih državnih nekretnina kojima upravlja i raspolaže DUUDI.

Društvo i DUUDI su u veljači 2014. zaključili ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji, prema kojem je DUUDI prenio na upravljanje Društvu 3 077 stanova, 1 028 poslovnih prostora te 16 rezidencijalnih objekata. Ugovoru su priloženi popisi navedenih nekretnina. Prema ugovoru, upravljanje nekretninama prenesenim Društvu na upravljanje podrazumijeva: provođenje postupka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekuće i investicijsko održavanje, reguliranje vlasničko pravnih statusa nekretnina, pripremanje materijala za donošenje odluka DUUDI-a, Povjerenstva za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Vlade Republike Hrvatske o raspolaganju nekretninama, zaključivanje ugovora o raspolaganju nekretninama (prodaja, zamjena, zakup, najam, korištenje i drugo) u skladu s odlukama DUUDI-a, navedenog Povjerenstva i Vlade Republike Hrvatske, u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, praćenje izvršenja zaključenih ugovora o raspolaganju, slanje računa i naplatu, pokretanje postupaka prisilne naplate te plaćanje troškova vezanih za redovno i investicijsko održavanje nekretnina. Dopunama ugovoru iz lipnja 2014. je dodano da upravljanje podrazumijeva i pokretanje postupaka prisilne naplate za tražbine dospjele s osnova korištenja, zakupa i najma za razdoblje i prije zaključenja ovog ugovora. Tijekom 2014. je mijenjan prilog ugovoru, odnosno broj nekretnina prenesenih na upravljanje. Koncem 2014. Društvo upravlja s 3 777 stanova, 1 196 poslovnih prostora i 16 rezidencijalnih objekata.

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. (Narodne novine 76/13), utvrđeni su srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom. Jedan od ciljeva je komercijalizacija dijela državnih stanova i poslovnih prostora. Društvo je osnovano u skladu s ciljevima iz Strategije. Vlada Republike Hrvatske je u travnju 2014. donijela Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za 2014. (Narodne novine 53/14), na prijedlog DUUDI-a. U Planu su navedeni podaci o broju nekretnina koje je Društvo 31. ožujka 2014. preuzelo na upravljanje te da će u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, naplaćivati najamninu za stanove, zakupninu za poslovne prostore te naknadu za korištenje stanova, poslovnih prostora i rezidencijalnih objekata koji su mu predani na upravljanje.

Navedena su tri osnovna cilja koji se žele postići poduzetim mjerama i aktivnostima, i to: naplata potraživanja (poduzeti sve mjere radi naplate potraživanja), reguliranje pravnog odnosa s korisnicima (uspostaviti sustav kontrole korištenja poslovnih prostora u suradnji s odgovornim državnim tijelima, organizirati svakodnevne izvide i obilaske poslovnih prostora te poduzimanje radnji za iseljenja nesavjesnih korisnika), komercijalizacija portfelja zatečenih praznih poslovnih prostora (stavljanje u funkciju neiskorištene imovine, odnosno objava što većeg broja javnih natječaja za davanje u zakup praznih poslovnih prostora te prodaja ili davanje na korištenje udrugama onih poslovnih prostora koji nisu dani u zakup putem natječaja). U planu su navedeni ciljevi upravljanja navedenim objektima i mjere za njihovo ostvarenje (za sve objekte izraditi snimka postojećeg stanja koja će biti temelj za sva planirana investicijska ulaganja, češće korištenje rezidencijalnih objekata, provođenje svih potrebnih aktivnosti izrade sigurnosne procjene, provođenje mjera energetske obnove objekata i izrade energetskih certifikata, ponuditi na korištenje što više neiskorištenih objekata pogodnih za diplomatsko-konzularna predstavništva).

U skladu s odredbama članka 16. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, DUUDI kao stručno tijelo u svojstvu stručnog nositelja, izradio je Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za 2014. U Izvješću su navedeni podaci o poduzetim aktivnostima Društva u 2014. vezanim uz stanove i poslovne prostore kojima upravlja (broj nekretnina kojima Društvo upravlja, ostvareni prihodi od zakupa i najma po vrsti korisnika nekretnina, poduzete mjere naplate).

Tijela Društva su Skupština, Nadzorni odbor i Uprava. Skupštinu čini jedini član Društva, a odlučuje, između ostalog, o financijskim izvještajima, uporabi dobiti i pokrivanju gubitka, imenovanju članova Uprave, izboru članova Nadzornog odbora, promjeni predmeta poslovanja, izmjeni Izjave o osnivanju, davanju suglasnosti na raspolaganje i opterećivanje nekretnina i drugih osnovnih sredstava Društva.. Nadzorni odbor ima tri člana koje bira Skupština na rok od četiri godine. Članovi Nadzornog odbora imaju pravo na nagradu za svoj rad, koju utvrđuje Skupština, a imaju pravo i na troškove nastale za vrijeme obavljanja mandata. Predsjednik Nadzornog odbora je Alen Čičak. Uprava Društva može imati od jednog do tri člana - direktora, koje imenuje osnivač Društva. Od osnivanja Društva do 2. listopada 2014. direktor Društva bio je Javor Marović, a nadalje Uprava ima dva člana, predsjednica Uprave je Katarina Čop Bajde, a član Uprave Javor Marović.

Prema Pravilniku o unutarnjoj organizaciji Društva, u Društvu su organizirani sljedeći organizacijski dijelovi: Ured Uprave, Sektor komercijalnih nekretnina, Sektor investicija i rezidencijalnih objekata, Sektor za financijsko upravljanje i potporu sustavu, Samostalni odjel za baze podataka i pripremu odluka te Samostalni odjel za reviziju i kontrolu. Društvo je koncem 2014. imalo 51 zaposlenika.

## **Planiranje**

Nadzorni odbor je u svibnju 2014. primio na znanje financijski plan za 2014. Prihodi su planirani u iznosu 40.578.000,00 kn, a vrijednosno najznačajniji se odnose na prihode od zakupa i najma u iznosu 38.578.000,00 kn.

Rashodi su planirani u iznosu 38.301.000,00 kn, a vrijednosno značajniji se odnose na rashode za materijal i energiju u iznosu 10.006.000,00 kn, pričuvu u iznosu 9.000.000,00 kn, usluge tekućeg i investicijskog održavanja u iznosu 7.000.000,00 kn i troškove zaposlenika u iznosu 7.080.000,00 kn. Za nabavu opreme planirani su rashodi u iznosu 490.000,00 kn, a na nabavu prijevoznih sredstava u iznosu 100.000,00 kn.

## Financijski izvještaji

Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje na temelju odredbi Zakona o računovodstvu (Narodne novine 109/07, 54/13 i 121/14), prema kojima se u Republici Hrvatskoj primjenjuju Hrvatski standardi financijskog izvještavanja (Narodne novine 30/08, 4/09, 58/11 i 140/11). Društvo je klasificirano u male poduzetnike. Sastavljeni su propisani financijski izvještaji i predani su Financijskoj agenciji za javnu objavu. Podaci u financijskim izvještajima su istovjetni podacima iskazanim u poslovnim knjigama.

### a) Račun dobiti i gubitka

Prema podacima iz Računa dobiti i gubitka za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2014., ukupni prihodi su ostvareni u iznosu 45.354.781,00 kn, rashodi u iznosu 24.686.369,00 kn, te dobit prije oporezivanja u iznosu 20.668.412,00 kn.

U tablici broj 1 daju se podaci o ostvarenim prihodima za 2014.

Tablica broj 1

### Ostvareni prihodi

u kn

Redni broj	Prihodi	Ostvareno
	1	2
1.	Poslovni prihodi	44.670.718,00
2.	Financijski prihodi	657.783,00
3.	Izvanredni – drugi prihodi	26.280,00
	Ukupno	45.354.781,00

Vrijednosno najznačajniji prihodi su poslovni prihodi u iznosu 44.670.718,00 kn, koji čine 98,5 % ukupnih prihoda. Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 33.166.102,00 kn ili 73,1 % ukupnih prihoda, prihode od najma stanova u iznosu 10.479.696,00 kn ili 23,1 %, prihode od rezidencijalnih objekata u kojima su smještena diplomatsko-konzularna predstavništva u iznosu 843.188,00 kn ili 1,9 %, prihode od dugih rezidencijalnih objekata u iznosu 179.050,00 kn ili 0,4 % te druge poslovne prihode u iznosu 2.682,00 kn.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora se odnose na prihode od zakupa na temelju ugovora u iznosu 31.397.925,00 kn te prihode od korištenja poslovnog prostora bez pravne osnove u iznosu 1.768.177,00 kn. Društvo koncem 2014. upravlja sa 1 196 poslovnih prostora u državnom vlasništvu, od kojih je 949 dano u zakup na temelju zaključenih ugovora, 64 se koriste bez pravne osnove, a 183 poslovna prostora su prazna.

Vrijednosno najznačajniji prihodi od najma stanova su iskazani od naknade za bespravno korištenje stana u iznosu 5.025.796,00 kn, zaštićene najamnine i slobodno ugovorene najamnine u iznosu 4.841.454,00 kn te najma stanova za službene potrebe u iznosu 582.875,00 kn. Društvo koncem 2014. upravlja s 3 777 stanova u državnom vlasništvu, od kojih se 1 352 koristi na temelju ugovora sa slobodno ugovorenim najamninom, 1 146 se koristi bez pravne osnove, 987 uz ugovorenu zaštićenu najamninu, 165 za službene potrebe, a 127 stanova je prazno.

Koncem 2014. Društvo upravlja s osam rezidencijalnih objekata u državnom vlasništvu i osam rezidencijalnih objekata u kojima su smještena diplomatsko-konzularna predstavništva, od kojih ostvaruje prihode na temelju zaključenih ugovora s korisnicima objekata.

Financijski prihodi su ostvareni u iznosu 657.783,00 kn i odnose se na prihode od kamata. Kupcima su na dospelja nenaplaćena potraživanja mjesečno obračunavane zakonske zatezne kamate.

U tablici broj 2 daju se podaci o ostvarenim rashodima za 2014.

Tablica broj 2

Ostvareni rashodi

u kn

Redni broj	Rashodi	Ostvareno
	1	2
1.	Poslovni rashodi	24.672.106,00
1.1.	Materijalni troškovi	3.540.501,00
1.2.	Troškovi zaposlenika	4.297.279,00
1.3.	Amortizacija	40.013,00
1.4.	Drugi troškovi	5.192.987,00
1.5.	Vrijednosno usklađivanje	11.601.326,00
2.	Financijski rashodi	14.263,00
	Ukupno	24.686.369,00

Vrijednosno su najznačajniji troškovi vrijednosnog usklađivanja u iznosu 11.601.326,00 kn, koji čine 47,0 % ukupnih rashoda. Slijede drugi troškovi u iznosu 5.192.987,00 kn ili 21,0 %, troškovi zaposlenika u iznosu 4.297.279,00 kn ili 17,4 % te materijalni troškovi u iznosu 3.540.501,00 kn ili 14,4 %. Svi drugi rashodi iznose 54.276,00 kn ili 0,2 % ukupnih rashoda.

Materijalni troškovi su ostvareni u iznosu 3.540.501,00 kn, a odnose se na troškove sirovina i materijala u iznosu 1.439.955,00 kn te ostale vanjske troškove u iznosu 2.100.546,00 kn. Troškovi sirovina i materijala se sastoje od troškova energije u iznosu 938.957,00 kn, materijala u iznosu 221.099,00 kn, sitnog inventara, ambalaže i auto guma u iznosu 156.258,00 kn te materijala za održavanje u iznosu 123.641,00 kn. Ostali vanjski troškovi obuhvaćaju usluge tekućeg održavanja u iznosu 956.256,00 kn (od čega se veći dio odnosi na održavanje rezidencijalnih objekata), komunalne usluge u iznosu 808.901,00 kn (od čega se na održavanje parkova i zelenila odnosi 374.151,00 kn) i druge usluge u iznosu 335.389,00 kn.

Troškovi zaposlenika su ostvareni u iznosu 4.297.279,00 kn. Odnose se na bruto plaće u iznosu 3.674.003,00 kn (neto plaće 2.638.494,00 kn, doprinosi iz plaće za mirovinsko osiguranje 734.801,00 kn, porez i prirez 300.708,00 kn) te doprinose na plaće u iznosu 623.276,00 kn.

Drugi troškovi su ostvareni u iznosu 5.192.987,00 kn. Vrijednosno značajniji se odnose na rashode za zajedničku pričuvu u iznosu 4.437.819,00 kn, naknade troškova zaposlenima u iznosu 343.363,00 kn, nagrade članovima Nadzornog odbora u iznosu 110.107,00 kn te članarine i druge naknade u iznosu 92.416,00 kn. Račune za zajedničku pričuvu je ispostavljalo 128 upravitelja zgrada, u ime i za račun suvlasnika zgrade, na temelju međuvlasničkih ugovora i ugovora o upravljanju. Naknade troškova zaposlenima odnose se na naknade za prijevoz s posla i na posao 275.223,00 kn, dnevnice i druge troškove na službenom putovanju 26.640,00 kn, prigodne nagrade zaposlenicima do neoporezivog iznosa 23.000,00 kn, darove djeci 13.000,00 kn te potpore zaposlenicima u slučaju bolesti, smrti i drugo 5.500,00 kn. Prema odluci Skupštine Društva iz lipnja 2014., nagrada za rad članovima Nadzornog odbora od 1. siječnja 2014. iznosi 1.500,00 kn u neto iznosu, mjesečno.

Troškovi vrijednosnog usklađivanja potraživanja u iznosu 11.601.326,00 kn se odnose na vrijednosno usklađivanje potraživanja starijih od 120 dana u iznosu 9.741.361,00 kn (za zakupninu u iznosu 7.290.548,00 kn i najamninu u iznosu 2.450.813,00 kn) te na vrijednosno usklađivanje potraživanja starijih od 120 dana za koja je Društvo od nadležnog državnog odvjetništva zatražilo pokretanje sudskih postupaka radi naplate potraživanja u iznosu 1.859.965,00 kn.

#### b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2014., ukupna vrijednost imovine te kapitala i obveza je iznosila 31.426.591,00 kn.

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

Tablica broj 3

#### Vrijednost imovine, obveza i kapitala

u kn

Redni broj	Opis	31. prosinca 2014.
	1	2
I.	Aktiva	31.426.591,00
1.	Dugotrajna imovina	685.885,00
2.	Kratkotrajna imovina	30.738.363,00
2.1.	Potraživanja	10.148.877,00
2.2.	Novac u banci i blagajni	20.589.486,00
3.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda	2.343,00
II.	Pasiva	31.426.591,00
1.	Kapital i rezerve	16.543.844,00
2.	Kratkoročne obveze	14.459.967,00
3.	Prihod budućeg razdoblja	422.780,00

Vrijednosno najznačajnija imovina se odnosi na novac u banci i blagajni u iznosu 20.589.486,00 kn ili 65,5 % ukupne imovine.



Druga vrijednosno značajnija imovina se odnosi na potraživanja za zakupninu i najamninu u iznosu 10.082.427,00 kn ili 32,1 % ukupne imovine (koja su iskazana u okviru kratkotrajne imovine) te na prijevozna sredstva u iznosu 557.308,00 kn ili 1,8 % ukupne imovine (koja su iskazana u okviru dugotrajne imovine).

Kapital i rezerve iznose 16.543.844,00 kn. Odnose se na dobit poslovne godine nakon oporezivanja u iznosu 16.523.844,00 kn i temeljni kapital u iznosu 20.000,00 kn.

Kratkoročne obveze iznose 14.459.967,00 kn. Najvećim dijelom se odnose na obveze prema Centru za restrukturiranje i prodaju (dalje u tekstu: CERP) u iznosu 5.564.467,00 kn. Od toga na obveze s osnove naplaćenih potraživanja za zakupninu i najamninu nastalih do 31. ožujka 2014. odnosi 3.121.273,00 kn, pozajmicu u iznosu 2.003.000,00 kn te obveze za isplaćene plaće za siječanj i veljaču 2014. u iznosu 440.194,00 kn. Preostale obveze se odnose na obveze za poreze, doprinose i slična davanja u iznosu 5.248.696,00 kn, obveze prema dobavljačima u iznosu 1.870.685,00 kn, obveze za jamčevine u iznosu 998.174,00 kn, obveze prema zaposlenicima u iznosu 323.707,00 kn te druge obveze u iznosu 454.238,00 kn.

Prihodi budućeg razdoblja u iznosu 422.780,00 kn se odnose na imovinu koju je DUUDI predao Društvu bez naknade (tri osobna automobila i dva plovila). Društvo u skladu s propisima evidentira prihode i rashode u visini obračunane amortizacije za navedenu imovinu.

## **II. REVIZIJA ZA 2014.**

### **Ciljevi i područja revizije**

Ciljevi revizije bili su:

- utvrditi istinitost i vjerodostojnost financijskih izvještaja
- analizirati ostvarenje prihoda i rashoda u skladu s planom
- provjeriti usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima
- provjeriti i ocijeniti učinkovitost korištenja sredstava
- 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 te dokumentacija i informacije o poslovanju Društva. Ocijenjeno je funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola radi određivanja revizijskog pristupa. Analizirani su podaci iskazani u financijskim izvještajima s ciljem utvrđivanja područja rizika. Također, kod utvrđivanja područja rizika, korištene su objave u elektronskim medijima i tisku. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima. Ispitana je dosljednost primjene zakona i drugih propisa te pravila, procedura i drugih internih akata. Za izračun i analizu značajnih pokazatelja, omjera i trendova, primijenjeni su odgovarajući analitički postupci. Obavljena je detaljna provjera vrijednosno 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 Društva. Obavljeni su razgovori s članovima Uprave i drugim zaposlenicima Društva te su pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

## Nalaz za 2014.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: djelokrug i unutarnje ustrojstvo, planiranje, računovodstveno poslovanje, prihodi, rashodi, imovina, obveze i javna nabava.

Obavljenom revizijom za 2014. su utvrđene nepravilnosti i propusti koje se odnose na djelokrug i unutarnje ustrojstvo, računovodstveno poslovanje i rashode.

### 1. Djelokrug i unutarnje ustrojstvo

1.1. Upravljanje i raspolaganje državnom imovinom uređeno je odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Zakon). Na temelju odredbi Zakona prestala je s radom Agencija za upravljanje državnom imovinom (dalje u tekstu: Agencija), osnovan je CERP kao pravni slijednik u odnosu na sva prava i obveze Agencije. Nadalje, prema odredbama Zakona, DUUDI je središnje tijelo za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom (upravlja i raspoložuje, između ostalog, fondom stanova i poslovnih prostora u državnom vlasništvu). DUUDI je u studenome 2013. osnovao Društvo.

#### - Unutarnje ustrojstvo

Pravilnikom o unutarnjoj organizaciji Društva iz prosinca 2013., utvrđena je unutarnja organizacija prema kojoj Društvo ima 18 organizacijskih jedinica. Ustrojeni su Ured Uprave, dva samostalna odjela te tri sektora, i to: Sektor komercijalnih nekretnina, s dvije službe, Sektor investicija i rezidencijalnih objekata, s dvije službe i dva odjela u okviru svake službe te Sektor za financijsko upravljanje i potporu sustavu, s dvije službe i dva odjela u okviru jedne službe.

Pravilnikom o sistematizaciji iz siječnja 2014. te izmjenama iz veljače 2014., predviđeno je 85 izvršitelja od kojih je 19 na rukovodećim radnim mjestima (dva člana Uprave, dva rukovoditelja samostalnih odjela, tri direktora sektora, šest rukovoditelja službi i šest rukovoditelja odjela).

Koncem 2014. Društvo ima 51 zaposlenika. Od toga je 37 zaposlenika preuzeto u siječnju 2014. od DUUDI-a (24 za obavljanje stručnih poslova i 13 za obavljanje pomoćno tehničkih poslova), a 14 je novozaposlenih, za koje nije proveden natječaj.

Državni ured za reviziju predlaže popunjavanje radnih mjesta putem javnog natječaja.

#### - Djelokrug

DUUDI je u veljači 2014. na temelju ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji prenio Društvu na upravljanje dio državnih nekretnina (stanove, poslovne prostore, rezidencijalne objekte).

Prema ugovoru, potraživanja od korisnika nekretnina koje su predane Društvu na upravljanje iznose 74.053.111,00 kn, a nije vidljivo kome pripadaju (DUUDI-u, CERP-u ili Društvu). Prema obrazloženju zakonskog predstavnika Društva, navedena potraživanja su bila evidentirana u poslovnim knjigama za 2014., a Društvo ih je brisalo prema uputi s kolegija DUUDI-a od 4. ožujka 2015. (iznos evidentiranih potraživanja, naplaćenih potraživanja i brisanih potraživanja u obrazloženju zakonskog predstavnika nije naveden).

Prema odredbama članka 25. stavka 1. Zakona, CERP je pravni slijednik u odnosu na sva prava i obveze Agencije, sklopljene ugovore i pokrenute sudske postupke i druge postupke u kojima je Agencija jedna od stranaka. Navedene odredbe nisu precizne te postoji dvojba radi li se i o onim pravima, obvezama, ugovorima i sudskim postupcima koji se odnose na dio poslovanja Agencije koji je Zakonom dan u nadležnost DUUDI-u, a kasnije u nadležnost Društva, na temelju ugovora zaključenog u skladu s odredbom članka 21. Zakona. Navedene dvojbe se odnose i na ugovore odnosno potraživanja vezana uz zakup poslovnih prostora i najam stanova. Stoga nije jasno utvrđeno kojoj pravnoj osobi (DUUDI-u, CERP-u ili Društvu) pripadaju potraživanja nastala nakon prestanka rada Agencije 30. rujna 2013. te do konca ožujka 2014. Društvo je u 2014. poduzimalo mjere naplate za sva potraživanja za zakupninu i najamninu nastala do dana poduzimanja mjera naplate, uključujući potraživanja nastala za vrijeme rada Agencije i potraživanja nastala do konca ožujka 2014. Korisnici nekretnina (dužnici) su na račun Društva doznačili sredstva koja se odnose na potraživanja nastala do 31. ožujka 2014. u iznosu 3.121.273,00 kn, a Društvo je u poslovnim knjigama za 2014. evidentiralo obveze prema CERP-u u navedenom iznosu.

Poslovi raspolaganja nekretninama i poslovi upravljanja nekretninama su usko povezani. Prema odredbama Zakona, poslovi raspolaganja nekretninama podrazumijevaju davanje u zakup, najam, prodaju, zamjenu te druge načine raspolaganja. Prema ugovoru o poslovno-tehničkoj suradnji, upravljanje nekretninama prenesenim Društvu na upravljanje podrazumijeva, između ostalog, pripremu materijala za donošenje odluka DUUDI-a, Povjerenstava za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Vlade Republike Hrvatske, o raspolaganju nekretninama prenesenim na upravljanje Društvu, zaključivanje ugovora o raspolaganju navedenim nekretninama (prodaja, zamjena, zakup, najam, korištenje i drugo) u skladu s odlukama spomenutih tijela te praćenje izvršenja zaključenih ugovora o raspolaganju. U 2014. je provedeno sedam javnih natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup i dva javna natječaja za davanje stanova u najam. Pisane procedure kojima bi se utvrdilo koje aktivnosti vezano uz davanje u zakup, najam odnosno prodaju nekretnina obavlja DUUDI, a koje Društvo nisu donesene. Odluke o davanju u zakup, odnosno najam, donosio je DUUDI (s obzirom da raspolaže nekretninama), a poslove upravljanja je obavilo Društvo (priprema materijala za donošenje odluka, zaključivanje ugovora, drugo). U javnim natječajima je navedeno da se ponude dostavljaju na adresu DUUDI-a, a ponuditelji su dužni uplatiti jamčevinu na račun Društva.

Podaci o broju nekretnina kojima Društvo upravlja koncem 2014. iskazani u evidencijama Društva, razlikuju se od podataka navedenih u ugovoru o poslovno-tehničkoj suradnji iz veljače 2014. i dopunama ugovoru, na temelju kojih je DUUDI predao nekretnine Društvu na upravljanje. Prema ugovoru o poslovno-tehničkoj suradnji, DUUDI je prenio Društvu na upravljanje 4 121 nekretninu (3 077 stanova, 1 028 poslovnih prostora i 16 rezidencijalnih objekata). Nekretnine su popisane prema statusu korisnika nekretnine (korisnik sa zaključenim ugovorom, bespravni korisnik, zaštićeni najmoprimac, prazno, drugo). Nakon toga, između Društva i DUUDI-a su u 2014. zaključene četiri dopune ugovoru, prema kojima DUUDI predaje Društvu na upravljanje još 838 stanova i 183 poslovna prostora, a Društvo vraća na upravljanje DUUDI-u 128 stanova (56 s bespravnim korisnicima, 29 s pravom korištenja, 24 sa zaštićenim najmoprimcima, 18 praznih stanova i jedan stan za službene potrebe) i 10 poslovnih prostora (pet praznih, tri sa zatečenom zakupninom i dva s pravom korištenja).

Nakon navedenih promjena, Društvo je koncem 2014. trebalo upravljati s 5 004 nekretnine, a prema evidencijama Društva upravlja sa 4 989 nekretnina, što je manje za 15 nekretnina (deset stanova i pet poslovnih prostora). Prema podacima iz rekapitulacije sastavljene uz četvrtu dopunu ugovoru, Društvo upravlja sa 4 977 nekretnina. U okviru evidencije stanova koji se bespravno koriste evidentirani su stanovi koje koriste zaštićeni najamoprимci i najamoprимci sa slobodno ugovorenom najamninom i obrnuto, jer evidencije nisu ažurirane.

Za veći broj nekretnina koje je Društvo primilo na upravljanje, nema podataka o identifikacijskoj oznaci nekretnine. Za nekretnine koje je Društvo vratilo na upravljanje DUUDI-u nema podataka o nekretnini (adresa nekretnine, površina, identifikacijska oznaka nekretnine), već je naveden redni broj pod kojim je DUUDI nekretninu evidentirao u ranijem popisu nekretnina priloženom uz ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji, odnosno dopune ugovoru. Na isti način su u dopunama ugovoru o poslovno-tehničkoj suradnji opisane nekretnine koje prelaze iz jednog popisa u drugi popis. U 2014. je iz jednog popisa nekretnina (kategorije) u drugi popis prešlo 48 stanova i 84 poslovna prostora. Zbog nepostojanja identifikacijske oznake i nepotpunog označavanja nekretnina te velikog broja nekretnina i promjena, a neke nekretnine su u 2014. više puta mijenjale pravnu osobu koja njima upravlja, evidencije o nekretninama kojima Društvo upravlja nisu pouzdane, odnosno otežano je utvrditi koje su nekretnine dane Društvu na upravljanje.

Poslovi raspolaganja i upravljanja državnim nekretninama su organizirani na način da DUUDI raspolaže svim nekretninama i upravlja dijelom nekretninama, a dijelom nekretnina upravlja Društvo. U Izjavi o osnivanju Društva iz listopada 2013., navedeno je da Društvo obavlja poslove upravljanja i raspolaganja fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne djelatnosti. Pisani kriteriji koji jasnije utvrđuju koje su nekretnine od komercijalne djelatnosti, odnosno kojima će upravljati DUUDI, a kojima Društvo, nisu doneseni. Od 128 stanova i 10 poslovnih prostora, koje je Društvo u 2014. vratilo DUUDI-u, za 47 stanova je u dopunama ugovoru o poslovno-tehničkoj suradnji navedeno da su isključeni iz evidencije stanova Društva radi prodaje, brisanja duplih upisa, davanja na upravljanje tijelima državne uprave i slično. U dopunama ugovoru nema obrazloženja za povrat poslovnih prostora i povrat preostalih stanova. Prema očitovanju Društva, preostale nekretnine su vraćene DUUDI-u na njegovo traženje, radi nepredviđenih potreba (poplava u Slavoniji), potreba tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna, prodaje ili dodjele poslovnih prostora putem javnog natječaja organizacijama civilnog društva te iz razloga što se utvrdilo da je ugovoreno plaćanje povlaštene zakupnine za koju nadležnost za raspolaganje ima DUUDI i drugi razlozi.

Zbog promjena pravne osobe koja upravlja poslovnim prostorom, korisnik poslovnog prostora je u 2014. plaćao različiti iznos zakupnine za isti poslovni prostor, jer je Društvo obveznik poreza na dodanu vrijednost te je obračunavao ugovorenu zakupninu uvećano za porez na dodanu vrijednost, a DUUDI odnosno CERP nisu obveznici poreza na dodanu vrijednost te nisu korisnicima poslovnih prostora obračunavali porez na dodanu vrijednost.

Državni ured za reviziju nalaže ažurirati evidencije o nekretninama kojima Društvo upravlja. Državni ured za reviziju predlaže u suradnji s DUUDI-om dodijeliti identifikacijske oznake svim državnim nekretninama, kako bi se određena nekretnina u svim evidencijama pravnih osoba koje s njom raspolažu i upravljaju označavala istom identifikacijskom oznakom.

Također, predlaže u suradnji s DUUDI-om donijeti pisane procedure kojima bi se utvrdilo koje aktivnosti vezano uz davanje u zakup i najam nekretnina obavlja DUUDI, a koje Društvo.

- Upravljanje poslovnim prostorima

Koncem 2014. Društvo je upravljalo s 1 196 poslovnih prostora. Od toga se 872 koristi na temelju prenesenih prava, 77 na temelju važećih ugovora, 64 se koristi bez pravne osnove, a 183 poslovna prostora su prazna.

Od 77 poslovnih prostora danih u zakup na temelju važećih ugovora, u 2014. su 44 poslovna prostora dana u zakup na temelju provedenih sedam natječaja. DUUDI je u listopadu 2013. donio odluku o preuzimanju kriterija jedinica lokalne samouprave za utvrđivanje početnih cijena zakupnine za poslovne prostore, do donošenja odluke DUUDI-a. Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje državnih poslovnih prostora u zakup nije donesena, odnosno nije određen način utvrđivanja početne cijene zakupnine. Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11 i 64/15), uvjeti i postupak natječaja za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, određuju se odlukom DUUDI-a.

Na temelju prenesenih prava iz ugovora zaključenih između korisnika poslovnih prostora (pravnih i fizičkih osoba) i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne i fizičke osobe koriste 872 poslovna prostora. Republika Hrvatska je postala vlasnikom navedenih prostora na temelju odredbi članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02).

Skreće se pozornost da je način reguliranja daljnjeg korištenja navedenih poslovnih prostora utvrđen odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 64/15), koji je stupio na snagu 18. lipnja 2015., prema kojima DUUDI u roku od 30 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona treba dati pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme (ne dulje od pet godina), ako je korisnik u potpunosti ispunio obveze iz prijašnjeg ugovora o zakupu i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do primitka ponude i protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnoga prostora.

Društvo je do 20. ožujka 2015. obavljalo djelatnost u poslovnom prostoru u vlasništvu Republike Hrvatske, u Zagrebu, na lokaciji Ivana Lučića 6., a nakon toga u poslovnom prostoru zakupljenom od vjerske zajednice, površine 697,16 m<sup>2</sup> (u Zagrebu, Dežmanova 6). Ugovor o zakupu je zaključen na rok do 28. veljače 2018. Najamnina je ugovorena u iznosu 4.920,12 EUR mjesečno u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostave računa. Prema obrazloženju Društva, u vrijeme preseljenja u novi prostor, DUUDI nije raspolagao državnim poslovnim prostorima koji bi bili odgovarajući za poslovanje Društva.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje u suradnji s DUUDI-om poduzimati radnje kako bi Društvo obavljalo djelatnost u odgovarajućem državnom poslovnom prostoru, umjesto u zakupljenom poslovnom prostoru za koji plaća zakupninu, s obzirom da DUUDI kao osnivač Društva raspolaže s državnim poslovnim prostorima.

S obzirom da je DUUDI nadležan za donošenje odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup propisane odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora, predlaže se inicirati donošenje navedene odluke, kojom bi se detaljno utvrdili uvjeti i postupak natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup, uključujući i početne zakupnine.

- Upravljanje stanovima

Koncem 2014. Društvo je upravljalo s 3 777 stanova, od kojih je 165 za službene potrebe, 1 352 se koriste na temelju ugovora sa slobodno ugovorenom najamninom, 987 se koristi uz ugovorenu zaštićenu najamninu, 1 146 se koristi bez pravne osnove, a 127 stanova je prazno.

Zaštićenu najamninu imaju pravo plaćati korisnici stanova koji su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), odnosno do 5. studenoga 1996., osim ako u dijelu stana obavljaju poslovnu djelatnost te ako imaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan. Društvo provjerava ispunjenje navedenih uvjeta. Većini ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom priložen je izračun visine zaštićene najamnine iz ranijih godina te u 2014. nisu sastavljeni novi izračuni zaštićene najamnine. Odredbama članka 10. i 11. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine 40/97 i 117/05) je propisano da visinu mjesečnog iznosa zaštićene najamnine za pojedini stan izračunava najmodavac jedanput godišnje, te da je navedeni izračun sastavni dio ugovora o najmu stana.

Zaštićena najamnina je obračunavana većini najmoprimaca u iznosu najnižeg iznosa mjesečne zaštićene najamnine koji je bio u primjeni od lipnja 2009. do rujna 2012. u iznosu 2,61 kn/m<sup>2</sup> korisne površine stana, a u nekim slučajevima i u manjem iznosu. Od rujna 2012. najniži iznos mjesečne zaštićene najamnine iznosi 2,70 kn/m<sup>2</sup> u skladu s odredbama članka 10. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine. Pojedinim najmoprimcima je mjesečna zaštićena najamnina obračunavana u manjem iznosu od mjesečnog iznosa zajedničke pričuve koja se plaća za navedeni stan, što nije u skladu s odredbom članka 7. Zakona o najmu stanova, kojom je utvrđeno da zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade, odnosno od zajedničke pričuve. Društvo plaća zajedničku pričuvu za sve nekretnine kojima upravlja te je prihod od nekih stanova s ugovorenom zaštićenom najamninom manji od rashoda za zajedničku pričuvu. Osim zajedničke pričuve, Društvo ima i druge troškove vezane uz upravljanje stanovima kao što su priprema dokumentacije za davanje u najam, zaključivanje ugovora o najmu, obračun najamnine, održavanje, poduzimanje mjera naplate i drugi troškovi.

Slobodno ugovorena najamnina je obračunavana većinom u iznosu 5,22 kn/m<sup>2</sup> površine stana, što je u visini dvostrukog mjesečnog iznosa zajedničke pričuve koja se plaća u stambenoj zgradi u kojoj se stan nalazi, a u pojedinim slučajevima u manjem iznosu.

Ugovore o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamnikom su u većini slučajeva zaključile jedinice lokalne samouprave prije predaje dokumentacije Društvu, odnosno pravnim osobama koje su prije Društva upravljale državnim nekretninama. Prema odredbama članka 25. Zakona o najmu stanova, ugovor o najmu stana zaključen na određeno vrijeme smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako ni jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje, a ako najmodavac želi zaključiti ugovor o najmu stana za daljnje razdoblje, ali prema izmijenjenim uvjetima, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca u roku i na način iz stavka 1. ovoga članka. U slučajevima kada je rok ugovora istekao, Društvo nije poduzelo radnje za davanje stanova u najam po tržišnim uvjetima, nego su ugovori prešutno obnovljeni.

Naknada za bespravno korištenje stana obračunana je u gotovo svim slučajevima u iznosu 15,00 kn/m<sup>2</sup>, bez odluke o visini naknade.

U 2014. su na temelju odluke DUUDI-a provedena dva javna natječaja za najam praznih stanova, na temelju kojih su dana u najam 22 stana. Iz natječaja je vidljivo da početna cijena najamnine iznosi 15,00 kn/m<sup>2</sup> stambene površine. Uvjeti i postupci provođenja javnog natječaja za davanje stanova u najam te način utvrđivanja početne cijene najamnine nisu propisani. Prema odredbama članka 51. Zakona o najmu stanova, Vlada Republike Hrvatske ili poglavarstva Grada Zagreba, općina ili gradova dužni su za stanove u svojem vlasništvu propisati uvjete i mjerila za davanje u najam tih stanova, u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ovoga Zakona (do 5. svibnja 1997.).

Koncem 2014. Društvo upravlja s 42 prazna stana za službene potrebe i 127 praznih drugih stanova te sa 183 prazna poslovna prostora. Na većem dijelu navedenih nekretnina su potrebna ulaganja. Društvo je u 2014. neke prazne stanove i poslovne prostore vratilo DUUDI-u na upravljanje i raspolaganje. Namjena, odnosno uporabna kategorija nekretnina koje nisu u funkciji nije utvrđena, kako bi se za svaku nekretninu koja nije u funkciji utvrdio način raspolaganja (prodaja, zakup, odnosno najam, potrebe tijela državne uprave, drugo).

Državni ured za reviziju nalaže vezano uz stanove dane u najam uz plaćanje zaštićene najamnine, izračunavati jedanput godišnje mjesečni iznos zaštićene najamnine za pojedini stan te obračunati najmoprimcima zaštićenu najamninu najmanje u iznosu propisanom odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, odnosno najmanje u iznosu potrebnom za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade (u iznosu zajedničke pričuve) u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Državni ured za reviziju predlaže vezano uz stanove dane u najam uz plaćanje slobodno ugovorene najamnine, po isteku ugovorenog roka najma poduzeti aktivnosti za davanje u najam stanova po tržišnim uvjetima putem javnog natječaja.

Državni ured za reviziju predlaže u suradnji s DUUDI-om za svaku nekretninu koja nije u funkciji utvrditi način raspolaganja (prodaja, zakup, najam, drugo) uključujući stanove za službene potrebe, gdje je to moguće i sigurnosno opravdano.

Državni ured za reviziju predlaže pokrenuti inicijativu za donošenje odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam državnih stanova, kojom bi se propisali uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne cijene najamnine.



- Upravljanje potraživanjima

U ugovoru o poslovno-tehničkoj suradnji iz veljače 2014. je navedeno, između ostalog, da upravljanje nekretninama prenesenim Društvu na upravljanje podrazumijeva pokretanje postupaka prisilne naplate iz ugovora o raspolaganju nekretninama prenesenim na upravljanje Društvu, a u dopunama ugovoru iz lipnja 2014. je dodano da upravljanje podrazumijeva i pokretanje postupaka prisilne naplate za tražbine dospjele s osnova korištenja, zakupa i najma za razdoblje i prije zaključenja ovog ugovora. Koncem 2014. bruto potraživanja su iskazana u iznosu 21.750.203,00 kn, što nakon umanjenja za vrijednosno usklađena potraživanja u iznosu 11.601.326,00 kn iznosi 10.148.877,00 kn. Vrijednosno značajnija bruto potraživanja se odnose na potraživanja za zakup i korištenje poslovnih prostora u iznosu 16.585.778,00 kn te potraživanja za najamninu i naknadu za korištenje stanova u iznosu 4.358.068,00 kn.

Društvo je podnijelo zahtjev nadležnom državnom odvjetništvu pokretanje sudskih postupaka radi naplate potraživanja i postupaka radi iseljenja i predaje bespravno korištenih stanova i poslovnih prostora, jer državno odvjetništvo zastupa interese Republike Hrvatske pred sudovima, upravnim i drugim tijelima u svim sporovima koji se vode radi zaštite prava i interesa Republike Hrvatske, prema odredbama članka 48. Zakona. Mjere naplate potraživanja su poduzimane istodobno za sva potraživanja bez obzira kada su nastala odnosno kojoj pravnoj osobi pripadaju (Društvu, CERP-u ili DUUDI-u). Prema evidencijama Društva, u 2014. su nadležnom državnom odvjetništvu upućena 103 zahtjeva za pokretanje sudskih postupaka radi naplate potraživanja od korisnika poslovnih prostora u iznosu 9.814.270,00 kn i 112 zahtjeva radi naplate potraživanja od korisnika stanova u iznosu 1.997.656,00 kn. Također, Društvo je poslalo 62 opomene pred upućivanje zahtjeva državnom odvjetništvu za naplatu potraživanja od korisnika stanova u iznosu 538.130,00 kn. Iz evidencija nije vidljivo koji dio navedenih potraživanja pripada Društvu, a koji dio pripada CERP-u ili DUUDI-u te koji se zahtjevi odnose na pokretanje postupaka radi iseljenja i predaje bespravno korištenih nekretnina. Također, Društvo nema podataka o poduzetim radnjama nadležnog državnog odvjetništva po zahtjevima Društva. U nekim slučajevima su u 2014. mjere naplate potraživanja poduzete prema najmoprimcima s manjim iznosom duga, dok nisu poduzete prema najmoprimcima s većim iznosom duga. Kriteriji za poduzimanje mjera naplate u 2014. nisu doneseni, odnosno procedure o postupku i kontroli procesa vezanih uz obračunavanje prihoda te kontrolu i naplatu potraživanja nisu bile donesene

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti evidenciju iz koje je vidljivo što su nadležna državna odvjetništva poduzela po zahtjevima Društva za pokretanje sudskih postupaka radi naplate potraživanja te radi iseljenja i predaje bespravno korištenih nekretnina, kako bi Društvo imalo podatke u kojoj fazi su navedene aktivnosti. Predlaže donijeti interni akt kojim bi bile propisane procedure o postupku i kontroli procesa vezanih uz obračunavanje prihoda, kontrolu te naplatu potraživanja, uključujući praćenje radnji koje poduzimaju nadležna državna odvjetništva po zahtjevima Društva.

- 1.2. Društvo u očitovanju navodi da u 2015. popunjava radna mjesta putem javnog natječaja. Vezano uz način organiziranja raspolaganja i upravljanja državnom imovinom, navodi da je Društvo započelo s radom u 2014., da sustav upravljanja državnom imovinom za vrijeme rada Agencije nije bio transparentan te da se osnivanjem Društva upravlja državnim nekretninama učinkovitije, transparentnije i efikasnije te pažnjom dobrog gospodara, o čemu svjedoče rezultati, koje je Društvo postiglo u prvoj godini poslovanja, a koji se nastavljaju uzlaznim trendom u 2015. Navodi da je Društvo za 2014. ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu 20.668.412,00 kn, a dobit nakon oporezivanja iznosi 16.523.843,00 kn, od čega je na temelju odluke Skupštine u Državni proračun Društvo uplatilo 9.900.000,00 kn, da je uplaćen porez na dobit u iznosu 4.144.569,00 kn i porez na dodanu vrijednost u iznosu 7.707.814,00 kn te je za 2014. u Državni proračun ukupno uplaćeno 21.752.383,00 kn. Navodi da naplaćena sredstva od korištenja stanova i poslovnih prostora u 2014. i 2015. već sada iznose više od 74 milijuna kuna, od čega će se dio iskoristiti za provođenje propisanih postupaka certificiranja prostora kojima Društvo upravlja kao i ugradnju razdjelnika. Navodi da prednici u upravljanju državnom imovinom nisu pažnju pridavali ažurnom i aktivnom ulaganju u poslovne prostore i stanove kako bi im povećali vrijednost i što prije stavili u funkciju te smatra da se ustrojavanjem ovakvog sustava doprinijelo transparentnosti i efikasnosti, što je jedan od glavnih ciljeva Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013. do 2017., koju je usvojio Sabor Republike Hrvatske, kao i Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske te da je s navedenom Strategijom i Zakonom usklađen i upotpunjen normativni okvir upravljanja državnom imovinom te su jasno određena pravila upravljanja i postupanja. Društvo navodi da je sukcesivno preuzimalo od DUUDI-a velik broj nekretnina na temelju Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji (na dan 22. listopada 2015. Društvo upravlja s 5 642 nekretnine, od čega su 1 283 poslovna prostora, 4 164 stana i 15 rezidencijalni objekti), što je razlog kontinuiranog ažuriranja i usklađivanja podataka o broju nekretnina kojima upravlja te da će u studenom 2015. u potpunosti imati ažuriranu evidenciju nekretnina, koju će i nadalje ažurirati sa svakim novim dopunama ugovoru. Navodi da kontinuirano upisuje identifikacijske oznake nekretninama, da se prije toga provodi terenski obilazak nekretnina i prilaže foto dokumentacija o nekretnini, da je identifikacijska oznaka utvrđena za 753 ili 59,0 % poslovna prostora i 1 830 ili 44,0 % stanova te da planiraju proces identifikacije završiti u 2016.
- Vezano uz donošenje pisane procedure kojom bi se utvrdilo koje aktivnosti vezano uz davanje u zakup i najam nekretnina obavlja DUUDI, a koje Društvo, Društvo navodi da se sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama odvijaju u skladu sa zakonima, drugim propisima te aktima Društva i DUUDI-a i smatra da o navedenom treba biti obaviješten DUUDI. Vezano uz obavljanje djelatnosti Društva u zakupljenom poslovnom prostoru, Društvo navodi da bi u slučaju da DUUDI raspolaže odgovarajućim nekretninama, Društvo moglo nekretnine koristiti ako bi ponudilo najvišu zakupninu na javnom natječaju kojeg bi DUUDI trebao raspisati, te Društvo smatra da je nekretnina u kojoj sada posluje odgovarajuća zbog blizine DUUDI-a, što smanjuje dnevne troškove poslovanja, koji proizlaze iz suradnje DUUDI-a i Društva, a ujedno olakšava i ubrzava poslovanje i rad sa strankama, kojima je pristupačan i jedan i drug subjekt s obzirom na blizinu sjedišta oba subjekta.

*Nadalje, Društvo navodi da će predložiti DUUDI-u donošenje odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup, da je u 2014. započelo s obavljanjem djelatnosti i izračunom mjesečnog iznosa zaštićene najamnine za pojedini stan kao i obračun najmoprimcima propisane zaštićene najamnine te da će za sve stanove koje koriste zaštićeni najmoprimci obračunavati mjesečni iznos zaštićene najamnine jednom godišnje.*

*Vezano uz stavljanje u funkciju praznih nekretnina, navodi da su stanovi za službene potrebe u trenutku kada ih je Društvo preuzelo na upravljanje bili neuvjetni za stanovanje jer godinama nisu bili održavani i većinu stanova je prije stavljanja u funkciju i dodjelu trebalo obnoviti, te da se stanovi za službene potrebe kontinuirano popunjavaju na temelju Uredbe o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba. Navodi da je u skladu s planovima upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za 2014. i za 2015., u 2014. Društvo stavilo u funkciju neke prazne nekretnine putem javnih natječaja i da se kontinuirano za druge prazne nekretnine raspisuju natječaji za zakup i najam (provedeno je 18 javnih natječaja na temelju kojih je do danas zaključeno 147 novih ugovora za zakup i najam). Također, Društvo u očitovanju navodi da je u 2015. donesen akt, kojim su propisane procedure o postupku i kontroli procesa vezanih uz naplatu potraživanja te da je tijekom 2014. ustrojena evidencija utuženih potraživanja.*

## 2. Računovodstveno poslovanje

### 2.1. Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o računovodstvu poduzetnika.

- Evidentiranje u poslovnim knjigama

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost dugotrajne imovine koncem 2014. iznosi 685.885,00 kn. Koncem 2014. Društvo upravlja sa 4 989 nekretnina, odnosno s 3 777 stanova površine 165.762,36 m<sup>2</sup>, 1 196 poslovnih prostora površine 78.304,70 m<sup>2</sup>, osam rezidencijalnih objekata površine 10 829 m<sup>2</sup> i osam objekata diplomatsko konzularnih predstavništava površine 3 066 m<sup>2</sup>. Društvo nema podataka o procijenjenoj vrijednosti navedenih nekretnina, jer u dokumentaciji na temelju koje je DUUDI prenio nekretnine Društvu na upravljanje nema navedenih podataka.

Prema Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017., Država treba postupati kao dobar gospodar te da bi se imovina mogla efikasno koristiti, treba znati koju imovinu ima, u kakvom je stanju, koliko vrijedi (ne samo u novcu), koji su troškovi, a koja korist. Društvo za veći dio nekretnina (poslovni prostori, stanovi) nije uspostavilo evidenciju o prihodima i rashodima prema jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja nekretninama.

Društvo je u 2014. obavljalo za CERP usluge poduzimanja mjera naplate potraživanja, a nije CERP-u ispostavljalo obračun obavljenih usluga. Zbog navedenog, Društvo u 2014. nije ostvarilo prihode od usluge pruženih CERP-u. Društvo i CERP su u prosincu 2014. zaključili sporazum prema kojem za obavljanje poslova naplate prihoda CERP-a Društvo ima pravo na naknadu u iznosu 10.000,00 kn mjesečno uvećano za porez na dodanu vrijednost. Sporazum važi do konca 2015.

U okviru prihoda od naknade za bespravno korištenje stana, u nekim slučajevima su evidentirani prihodi od zaštićene najamnine i slobodno ugovorene najamnine i obrnuto (u okviru prihoda od zaštićene najamnine i slobodno ugovorene najamnine evidentirani su prihodi od naknade za bespravno korištenje stana), jer evidencije o korisnicima (osnovu korištenja) nisu ažurirane.

Državni ured za reviziju predlaže uspostaviti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine (za svaki stan, poslovni prostor) s kojom Društvo upravlja kako bi bilo omogućeno praćenje učinaka upravljanja nekretninama, u skladu sa Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017.

- Računovodstvene politike

Društvo je u siječnju 2014. donijelo Pravilnik o primjeni računovodstvenih politika. Računovodstvenim politikama Društva nije određeno pod kojima uvjetima će se potraživanja vrijednosno usklađivati.

Troškovi vrijednosnog usklađivanja potraživanja za 2014. su iskazani u iznosu 11.601.326,00 kn i čine 47,0 % ukupnih rashoda. Navedeni podaci su javno objavljeni. Vrijednosno su usklađena potraživanja za zakupnine i najamnine starija od 120 dana, osim potraživanja za najamnine za koja je Društvo od nadležnog državnog odvjetništva zatražilo pokretanje sudskih postupaka radi naplate. Prema podacima dostavljenim koncem ožujka 2015. Financijskoj agenciji, za potrebe Registra godišnjih financijskih izvještaja, troškovi vrijednosnog usklađivanja potraživanja iznose 9.341.393,00 kn. Vrednovanje potraživanja ima učinak na rezultat poslovanja te se ne bi smjelo koristiti u svrhu podešavanja rezultata poslovanja Društva.

U bilješkama uz financijske izvještaje za 2014. je naveden neto iznos potraživanja koncem godine. U Bilješkama nije naveden bruto iznos potraživanja koncem godine, ispravak vrijednosti potraživanja te priznato umanjeње vrijednosti i razlozi umanjeња vrijednosti. Navedeno nije u skladu s odredbama točke 11.41 Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 11 - Potraživanja.

Državni ured za reviziju nalaže računovodstvenim politikama odrediti uvjete i kriterije za vrijednosno usklađivanje potraživanja te iskazivati troškove vrijednosnog usklađivanja potraživanja u skladu s računovodstvenim politikama Društva.

Nalaže se u bilješkama uz financijske izvještaje objaviti zasebno bruto iznos potraživanja na početku i na kraju razdoblja i ispravak vrijednosti potraživanja i priznato umanjeње vrijednosti te razloge umanjeња vrijednosti, u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

2.2. *Vezano uz uspostavljanje evidencije o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, Društvo navodi da je započelo s aktivnostima, a do kraja 2016. će uspostaviti sustav praćenja prihoda i troškova po svakoj jedinici nekretnine kojom upravlja, u skladu s poslovnom politikom Društva. Nadalje, Društvo navodi da je računovodstvenim politikama utvrdilo jasne uvjete i kriterije za vrijednosno usklađivanje potraživanja, na temelju kojih će iskazati troškove vrijednosnog usklađivanja potraživanja u 2015. i nadalje te da će bilješke za 2015. i nadalje sastaviti u skladu s odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja.*

### 3. Rashodi

3.1. Rashodi su ostvareni u iznosu 24.686.369,00 kn. Vrijednosno su značajniji troškovi vrijednosnog usklađivanja u iznosu 11.601.326,00 kn ili 47,0 % i troškovi za zajedničku pričuvu u iznosu 4.437.819,00 kn ili 18,0 % ukupnih rashoda.

Društvo je plaćalo zajedničku pričuvu za sve nekretnine kojima upravlja (za stanove i poslovne prostore koji se koriste na temelju zaključenog ugovora i koji se koriste bespravno, prazne stanove te druge nekretnine kojima Društvo upravlja).

Troškovi za zajedničku pričuvu su evidentirani na temelju obračuna upravitelja zgrade u kojoj se nekretnina nalazi, a visinu zajedničke pričuve utvrđuju sami suvlasnici nekretnine (ili na zahtjev suvlasnika nadležni sud), u skladu s odredbama članaka 85. i 89. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), prema kojima su suvlasnici dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkoga upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu za održavanje i za poboljšavanje nekretnine.

U ugovorima zaključenim s najmoprimcima odnosno zakupcima, plaćanje troškova zajedničke pričuve (obveznik plaćanja) je različito ugovoreno. U većini ugovora o najmu i svim ugovorima o zakupu je navedeno da je najmoprimac, odnosno zakupnik dužan plaćati, osim najamnine i zakupnine, i troškove koji proizlaze iz korištenja nekretnine (električna energija, komunalne usluge, telefonske račune i drugi troškovi). U pojedinim ugovorima o najmu je navedeno da troškove pričuve plaća najmodavac, a u pojedinima da plaća najmoprimac. U slučajevima kada je ugovoreno da troškove pričuve plaća najmoprimac (a plaćalo je Društvo kao najmodavac), nije od navedenih najmoprimaca tražena nadoknada plaćene pričuve.

Državni ured za reviziju nalaže obračunati nadoknadu troškova zajedničke pričuve najmoprimcima s kojima je ugovoreno da troškove pričuve plaća najmoprimac. Predlaže u svim novim ugovorima o zakupu poslovnih prostora, odnosno najmu stanova, ugovoriti da je obveza korisnika nekretnine platiti zajedničku pričuvu.

3.2. *Društvo u očitovanju navodi da u 2015. obračunava nadoknadu troškova zajedničke pričuve najmoprimcima s kojima je ugovoreno da troškove pričuve plaća najmoprimac (a plaćalo je Društvo) te da u 2015. ugovara plaćanje zajedničke pričuve od strane korisnika nekretnine, osim kada su najmoprimci prijašnji nositelji stanarskog prava koji nisu otkupili stanove, što je u skladu s odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo (članak 8. Zakona).*

### III. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Društva za 2014. 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:
  - Upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, uređeno je odredbama Zakona. DUUDI je u studenome 2013. osnovao Društvo kojemu je u veljači 2014. predao na upravljanje 4 121 državnu nekretninu (stanove, poslovne prostore, rezidencijalne objekte) na temelju ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji. Tijekom godine, Društvo je na zahtjev DUUDI-a istom vratilo određene nekretnine. Za veći broj nekretnina koje je Društvo primilo na upravljanje, odnosno vratilo DUUDI-u, Društvo ne raspolaže podacima o identifikacijskoj oznaci, površini i adresi nekretnine. Podaci o broju nekretnina kojima Društvo upravlja iskazani u evidencijama Društva, razlikuju se od podataka navedenih u ugovoru o poslovno-tehničkoj suradnji i dopunama ugovoru. Zbog navedenog, evidencije o nekretninama kojima Društvo upravlja nisu pouzdane. Koncem 2014., Društvo ima 51 zaposlenika, od kojih je 37 preuzeto od DUUDI-a, a 14 je novozaposlenih, za koje nije proveden natječaj. Društvo je koncem 2014. upravljalo s 3 777 stanova. Za 987 stanova najmoprimci plaćaju zaštićenu najamninu, a u 2014. nisu sastavljeni novi izračuni zaštićene najamnine za većinu stanova. Većini zaštićenih najmoprimaca je najamnina obračunavana u iznosu manjem od propisanog. Koncem 2014. su bruto potraživanja iskazana u iznosu 21.750.203,00 kn. U nekim slučajevima su mjere naplate potraživanja poduzete prema najmoprimcima s manjim iznosom duga, dok nisu poduzete prema najmoprimcima s većim iznosom duga. Kriteriji za poduzimanje mjera naplate u 2014. nisu doneseni. (točka 1. Nalaza)
  - Troškovi vrijednosnog usklađivanja potraživanja su u financijskim izvještajima za 2014. iskazani u iznosu 11.601.326,00 kn i razlikuju se od podataka dostavljenim koncem ožujka 2015. Financijskoj agenciji, za potrebe Registra godišnjih financijskih izvještaja, prema kojima iznose 9.341.393,00 kn. Vrednovanje potraživanja ima učinak na rezultat poslovanja, a Računovodstvenim politikama Društva nisu utvrđeni uvjeti i kriteriji za vrijednosno usklađivanje potraživanja. U bilješkama uz financijske izvještaje nije naveden bruto iznos potraživanja koncem godine, ispravak vrijednosti potraživanja te priznato umanjenje vrijednosti i razlozi umanjenja vrijednosti, što je prema propisima trebalo učiniti. Društvo za veći dio nekretnina (poslovni prostori, stanovi) nije uspostavilo evidenciju o prihodima i rashodima prema jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja nekretninama. (točka 2. Nalaza)

- Rashodi su ostvareni u iznosu 24.686.369,00 kn, od čega se na troškove za zajedničku pričuvu odnosi 4.437.819,00 kn ili 18,0 % ukupnih rashoda. U ugovorima zaključenim s najmoprimcima i zakupcima, plaćanje troškova zajedničke pričuve (obveznik plaćanja) različito je ugovoreno. Društvo je plaćalo zajedničku pričuvu za sve nekretnine kojima upravlja, uključujući i nekretnine za koje je prema ugovoru obveznik plaćanja bio najmoprimac. Od navedenih najmoprimaca nije tražena nadoknada plaćene pričuve. (točka 3. Nalaza)

4. Društvo je u studenome 2013. osnovao DUUDI na temelju odredbe članka 21. Zakona. Društvo upravlja stanovima i poslovnim prostorima te rezidencijalnim objektima u državnom vlasništvu koje je DUUDI prenio Društvu na upravljanje. Od osnivanja do 2. listopada 2014., direktor Društva je bio Javor Marović, a nadalje Uprava ima dva člana, predsjednica Uprave je Katarina Čop Bajde, a član Uprave Javor Marović. Prihodi su ostvareni u iznosu 45.354.781,00 kn, rashodi u iznosu 24.686.369,00 kn, te dobit prije oporezivanja iznosi 20.668.412,00 kn. Vrijednosno značajniji prihodi se odnose na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 33.166.102,00 kn ili 73,1 % ukupnih prihoda i prihode od najma stanova u iznosu 10.479.696,00 kn ili 23,1 % ukupnih prihoda. Vrijednosno su značajniji rashodi vrijednosnog usklađivanja u iznosu 11.601.326,00 kn ili 47,0 % ukupnih rashoda, drugi troškovi u iznosu 5.192.987,00 kn ili 21,0 % ukupnih rashoda (od čega se 4.437.819,00 kn odnosi na zajedničku pričuvu) te troškovi zaposlenika u iznosu 4.297.279,00 kn ili 17,4 % ukupnih rashoda. Koncem 2014. bruto potraživanja iznose 21.750.203,00 kn, što nakon umanjenja za vrijednosno usklađena potraživanja u iznosu 11.601.326,00 kn iznosi 10.148.877,00 kn. Vrijednosno značajnija bruto potraživanja u iznosu 21.683.753,00 kn ili 99,7 % odnose na potraživanja za zakupninu i najamninu. Obveze koncem 2014. iznose 14.459.967,00 kn i odnose se na kratkoročne obveze. Najvećim dijelom se odnose na obveze prema CERP-u u iznosu 5.564.467,00 kn, obveze za poreze, doprinose i slična davanja u iznosu 5.248.696,00 kn te obveze prema dobavljačima u iznosu 1.870.685,00 kn. Planirana vrijednost nabave iznosi 8.899.000,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, pojedinačne vrijednosti do 200.000,00 kn za robe i usluge, odnosno do 500.000,00 kn za radove. Prema godišnjem statističkom izvješću o javnoj nabavi za 2014., na temelju otvorenog postupka javne nabave zaključen je ugovor o nabavi usluga održavanja ukrasnih parkova i perivoja Brijunske rezidencije u vrijednosti 561.869,00 kn s porezom na dodanu vrijednost, a vrijednost bagatelne nabave iznosi 2.599.696,00 kn s porezom na dodanu vrijednost. Revizijom utvrđene nepravilnosti i propusti koje se odnose na djelokrug i unutarnje ustrojstvo, računovodstveno poslovanje i rashode, utjecale su na izražavanje uvjetnog mišljenja.

**IV. ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE**

## 1. Nadzorni odbor:

Alen Čičak                               predsjednik od 24. listopada 2013.

Branko Vignjević                      član od 24. listopada 2013.

Josip Tica                                član od 24. listopada 2013.

## 2. Uprava:

Javor Marović                          direktor od 24. listopada 2013. do 2. listopada 2014.  
(član Uprave od 3. listopada 2014.)

Katarina Čop Bajde                    predsjednica Uprave od 3. listopada 2014.