



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I
POSREDOVANJE NEKRETNINAMA

Zagreb, ožujak 2017.

SADRŽAJ

stranica

I. PODACI O AGENCIJI	2
Djelokrug i unutarnje ustrojstvo	2
Planiranje	3
Financijski izvještaji	3
II. REVIZIJA ZA 2015.	13
Ciljevi i područja revizije	13
Metode i postupci revizije	13
Nalaz za 2015.	14
III. MIŠLJENJE	24



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/16-01/34
URBROJ: 613-02-01-17-6

Zagreb, 27. ožujka 2017.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI
AGENCIJE ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA ZA 2015.

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 2015.

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 10. listopada 2016. do 27. ožujka 2017.

I. PODACI O AGENCIJI

Djelokrug i unutarnje ustrojstvo

Djelokrug 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, 105/09 i 79/12) i Statutom. Prema odredbi članka 2. navedene Uredbe, Agencija ima svojstvo pravne osobe s pravima i obvezama propisanim Zakonom o ustanovama (Narodne novine 76/93, 29/97, 47/99 i 35/08). Agencija je pravna osoba upisana u Sudski registar. Osnivač Agencije je Republika Hrvatska, a prava i dužnosti osnivača obavlja Vlada Republike Hrvatske. Sjedište Agencije je Savska cesta 41, Zagreb.

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. Uz navedene poslove Agencija obavlja i poslove propisane Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15) te investitorske, odnosno operativne poslove u vezi s izgradnjom stanova iz programa stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata i izvođenjem radova na prilagodbi prilaza do zgrade i prilagodbi stana za kretanje u kolicima sukladno posebnom zakonu, kao i realizacijom drugih posebnih programa Vlade Republike Hrvatske u stanogradnji. Obavlja i poslove određene drugim posebnim propisima. Na temelju odredbi Zakona o energetske učinkovitosti (Narodne novine 127/14), Agencija provodi i postupak javne nabave za energetske usluge za zgrade javnog sektora u ime i za račun proračunskih i izvan proračunskih korisnika državnog proračuna Republike Hrvatske, u skladu s programom energetske obnove zgrada javnog sektora.

Tijela Agencije su Upravno vijeće i direktor.

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

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

Početakom 2015. u Agenciji je bilo 77 zaposlenika, a koncem 2015. je bilo 79 zaposlenika. Zakonski predstavnik Agencije od 18. travnja 2013. do 28. travnja 2016. je bio direktor Slavko Čukelj, a od 29. travnja 2016., zakonski predstavnik Agencije je direktor Goran Bradić.

Planiranje

Financijski plan Agencije za 2015. donesen koncem prosinca 2014. je iznosio 803.945.000,00 kn, od čega je 495.945.000,00 kn planirano državnim proračunom, a 308.000.000,00 kn se odnosi na druge planirane prihode i primitke Agencije (prihodi od prodaje i najma stambenih objekata te primici od povrata danih zajmova u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja i drugi prihodi).

Nakon izmjena i dopuna državnog proračuna, koncem rujna 2015. donesene su izmjene financijskog plana Agencije, kojima je financijski plan povećan za 47.279.400,00 kn ili 5,9 % te iznosi 851.224.400,00 kn (480.724.400,00 kn planirano državnim proračunom, a 370.500.000,00 kn se odnosi na druge planirane prihode i primitke Agencije).

Izvori financiranja su, osim državnog proračuna, prihodi za posebne namjene, pomoći, namjenski primici te drugi prihodi.

Rashodi i izdaci Agencije su planirani za financiranje programa Prometovanje nekretninama u iznosu 364.589.400,00 kn i programa Poticanje stambene gradnje u iznosu 486.635.000,00 kn. U okviru navedenih programa su planirane tri aktivnosti, sedam kapitalnih projekata te dva tekuća projekta. Vrijednosno značajniji rashodi i izdaci su planirani za provedbu kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja u iznosu 455.500.000,00 kn, što je 53,5 % planiranih sredstava, tekućeg projekta Sanacija šteta od poplava u iznosu 301.540.000,00 kn, što je 35,4 %, kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun RH te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama u iznosu 49.820.000,00 kn, što je 5,9 % te tekućeg projekta Subvencije i državna jamstva za stambene kredite u iznosu 15.200.000,00 kn, što je 1,8 % planiranih sredstava.

U skladu s odredbom članka 39. Zakona o proračunu (Narodne novine 87/08 i 136/12) donesene su projekcije za sljedeće dvije godine, odnosno 2016. i 2017. (odnose se na sredstva planirana državnim proračunom). Prema spomenutim projekcijama, planirani su rashodi i izdaci za 2016. u iznosu 280.582.000,00 kn te za 2017. u iznosu 274.603.750,00 kn.

Financijski izvještaji

Agencija vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema proračunskom računovodstvu. Sastavljeni su propisani financijski izvještaji: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima, Bilanca, Izvještaj o rashodima prema funkcijskoj klasifikaciji, Izvještaj o promjenama u vrijednosti i obujmu imovine i obveza 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 za 2015., ukupni prihodi i primici su ostvareni u iznosu 866.138.611,00 kn, što je za 335.659.510,00 kn ili 63,3 % više u odnosu na prethodnu godinu. Prihodi su za 2015. ostvareni za 14.914.211,00 kn ili 1,7 % više od planiranih.

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

Tablica broj 1

Ostvareni prihodi i primici

u kn

Redni broj	Prihodi i primici	Ostvareno za 2014.	Ostvareno za 2015.	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
1.	Prihodi iz proračuna	356.500.685,00	342.750.014,00	96,1
2.	Prihodi od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga i prihodi od donacija	1.001.400,00	1.154.365,00	115,3
3.	Prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada	16.191.840,00	2.403.130,00	14,8
4.	Prihodi od imovine	63.482.523,00	262.437.968,00	413,4
5.	Pomoći iz inozemstva (darovnice) i od subjekata unutar općeg proračuna	23.930.924,00	14.659.719,00	61,3
6.	Kazne, upravne mjere i ostali prihodi	0,00	59.323,00	-
7.	Prihodi od prodaje nefinancijske imovine	56.183.616,00	228.372.360,00	406,5
8.	Primici od financijske imovine i zaduživanja	13.188.113,00	14.301.732,00	108,4
	Ukupno	530.479.101,00	866.138.611,00	163,3

Od ukupno ostvarenih prihoda i primitaka za 2015., vrijednosno značajniji su prihodi iz proračuna u iznosu 342.750.014,00 kn, koji čine 39,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka, prihodi od imovine u iznosu 262.437.968,00 kn ili 30,3 % te prihodi od prodaje nefinancijske imovine u iznosu 228.372.360,00 kn ili 26,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prihodi iz proračuna su ostvareni za financiranje rashoda poslovanja u iznosu 201.380.737,00 kn, izdataka za financijsku imovinu i otplatu zajmova u iznosu 110.934.329,00 kn te rashoda za nabavu nefinancijske imovine u iznosu 30.434.948,00 kn.

Prihodi od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga i prihodi od donacija u iznosu 1.154.365,00 kn u cijelosti se odnose na donaciju Ministarstva vanjskih i europskih poslova na temelju ugovora koji su zaključili Ministarstvo vanjskih i europskih poslova, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja te Agencija. Ugovor se odnosi na prijenos prikupljenih donatorskih sredstava za provedbu Programa obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije—obnova zgrada (Narodne novine 82/14 i 140/14) kojeg je donijela Vlada Republike Hrvatske u srpnju 2014.

Vrijednosno najznačajniji prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada u iznosu 2.160.914,00 kn se odnose na povrat javnih sredstava od Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke u vezi s provedbom kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja. U odnosu na prethodnu godinu, prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada ostvareni su za 13.788.710,00 kn ili 85,2 % manje. Smanjenje se najvećim dijelom odnosi na prihode od ugovorenih kazni koje je Agencija naplatila izvoditeljima radova u prethodnoj godini.

U okviru prihoda od imovine ostvarenih u iznosu 262.437.968,00 kn, vrijednosno značajniji prihodi se odnose na ostale prihode od nefinancijske imovine u iznosu 257.450.528,00 kn, prihode od kamata na dane zajmove neprofitnim organizacijama, građanima i kućanstvima u iznosu 2.210.777,00 kn te prihode od zakupa i iznajmljivanja imovine u iznosu 1.957.737,00 kn. Prihodi od imovine su ostvareni za 198.955.445,00 kn ili 313,4 % više u odnosu na prethodnu godinu.

Povećanje je najvećim dijelom vezano uz provedbu tekućeg projekta Sanacija šteta od poplava za što su sredstva u iznosu 257.450.528,00 kn doznačena s pozicija Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja u vezi s provedbom Zakona o saniranju posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije (Narodne novine 77/14) i Programa obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije-obnova zgrada.

Vrijednosno najznačajnije pomoći iz inozemstva (darovnice) i od subjekata unutar općeg proračuna u iznosu 10.178.077,00 kn se odnose na sredstva koja je Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje doznačio Agenciji na temelju sporazuma o povjeravanju poslova kupnje stanova i kuća na i izvan područja posebne državne skrbi za potrebe stambenog zbrinjavanja zaključenih u veljači 2014. te u veljači, travnju i listopadu 2015.

Prihodi od prodaje nefinancijske imovne su ostvareni u iznosu 228.372.360,00 kn, što je za 172.188.744,00 kn ili 306,5 % više u odnosu na prethodnu godinu. Povećanje se najvećim dijelom odnosi na prihode od prodaje stambenih objekata u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja (u 2015. je završena izgradnja objekata s većim brojem stanova za koje su s kupcima potpisani predugovori odnosno ugovori o kupoprodaji).

Vrijednosno najznačajniji prihodi od nefinancijske imovine u iznosu 228.262.066,00 kn ostvareni su od prodaje stanova, garaža, garažno parkirnih mjesta i poslovnih prostora izgrađenih u okviru provedbe Programa društveno poticane stanogradnje (dalje u tekstu: Program POS).

Primici od financijske imovine i zaduživanja se odnose na povrate glavnice zajmova (povrat javnih sredstva uloženi od strane Republike Hrvatske ili jedinica lokalne samouprave) danih kupcima za kupnju stanova, garaža, garažno parkirnih mjesta te gradnju i rekonstrukciju zgrada i obiteljskih kuća, na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2015., ukupni rashodi i izdaci su ostvareni u iznosu 809.117.374,00 kn, što je za 307.131.725,00 kn ili 61,2 % više u odnosu na prethodnu godinu. Rashodi i izdaci su za 2015. ostvareni za 42.107.026,00 kn ili 4,9 % manje od planiranih.

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

Tablica broj 2

Ostvareni rashodi i izdaci

u kn

Redni broj	Rashodi i izdaci	Ostvareno za 2014.	Ostvareno za 2015.	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
1.	Rashodi za zaposlene	7.611.667,00	7.721.058,00	101,4
2.	Materijalni rashodi	10.527.708,00	17.447.475,00	165,7
3.	Financijski rashodi	190.669,00	364.372,00	191,1
4.	Pomoći dane u inozemstvo i unutar općeg proračuna	5.319.137,00	55.500,00	1,0
5.	Naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade	239.479.012,00	339.498.586,00	141,8
6.	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	190.747.578,00	380.746.389,00	199,6
7.	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	48.109.878,00	63.283.994,00	131,5
	Ukupno	501.985.649,00	809.117.374,00	161,2
	Višak prihoda i primitaka	28.493.452,00	57.021.237,00	200,1

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2014., ostvaren je višak prihoda i primitaka u iznosu 28.493.452,00 kn. Preneseni višak prihoda i primitaka iz ranijih godina je iskazan u iznosu 86.641.398,00 kn, a trebao je biti iskazan u iznosu 53.543.771,00 kn (višak prihoda i primitaka preneseni iz ranijih godina u iznosu 57.524.549,00 kn umanjen za manjak prihoda i primitaka ostvaren za 2013. u iznosu 3.980.778,00 kn). Koncem 2014. višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju je iskazan u iznosu 115.134.850,00 kn, a trebao je biti iskazan u iznosu 82.037.223,00 kn (višak prihoda i primitaka preneseni iz ranijih godina u iznosu 53.543.771,00 kn uvećan za višak prihoda i primitaka ostvaren u 2014. u iznosu 28.493.452,00 kn).

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2015. je ostvaren višak prihoda i primitaka u iznosu 57.021.237,00 kn. Preneseni višak prihoda i primitaka iz ranijih godina je iskazan u iznosu 83.539.486,00 kn, a trebao je biti iskazan u iznosu 82.037.223,00 kn (višak prihoda i primitaka preneseni iz ranijih godina u iznosu 53.543.771,00 kn uvećan za višak prihoda i primitaka ostvaren za 2014. u iznosu 28.493.452,00 kn). Koncem 2015. višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju je iskazan u iznosu 140.560.723,00 kn, a trebao je biti iskazan u iznosu 139.058.460,00 kn (višak prihoda i primitaka preneseni iz ranijih godina u iznosu 82.037.223,00 kn uvećan za višak prihoda i primitaka ostvaren u 2015. u iznosu 57.021.237,00 kn).

Rashodi i izdaci su ostvareni za 2015. u iznosu 809.117.374,00 kn, što je za 307.131.725,00 kn ili 61,2 % više u odnosu na prethodnu godinu. Vrijednosno značajnije povećanje rashoda i izdataka se odnosi na povećanje naknada građanima i kućanstvima u naravi u iznosu 127.954.146,00 kn (najvećim dijelom u okviru provedbe tekućeg projekta Sanacija šteta od poplava) te rashoda za ulaganja u stambene objekte u iznosu 190.036.299,00 kn (najvećim dijelom u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja).

Vrijednosno značajniji rashodi i izdaci su ostvareni za provedbu kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja u iznosu 399.040.712,00 kn, tekućeg projekta Sanacija šteta od poplava u iznosu 323.735.409,00 kn, kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun RH te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama u iznosu 41.307.528,00 kn, tekućeg projekta Subvencije i državna jamstva za stambene kredite u iznosu 15.113.806,00 kn, aktivnosti Administracija i upravljanje u iznosu 11.224.926,00 kn, aktivnosti Energetska obnova zgrada javnog sektora u iznosu 7.272.914,00 kn, kapitalnog projekta Poticanje mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti u iznosu 4.824.228,00 kn te kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje invalida iz Domovinskog rata u iznosu 4.649.481,00 kn.

Prema vrstama rashoda i izdataka, vrijednosno su značajniji rashodi za nabavu nefinancijske imovine u iznosu 380.746.389,00 kn, što je 47,1 % ukupnih rashoda i izdataka, naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade u iznosu 339.498.586,00 kn, što je 42,0 %, izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova u iznosu 63.283.994,00 kn, što je 7,8 %, materijalni rashodi u iznosu 17.447.475,00 kn, što je 2,2 % te rashodi za zaposlene u iznosu 7.721.058,00 kn, što je 0,9 % ukupnih rashoda i izdataka.

Rashodi za zaposlene su ostvareni za bruto plaće u iznosu 6.502.349,00 kn, doprinose na plaće u iznosu 1.095.142,00 kn te ostale rashode za zaposlene u iznosu 123.567,00 kn (darovi za djecu, jubilarne nagrade, naknade za bolest, invalidnost i smrtni slučaj i drugi rashodi za zaposlene).

Vrijednosno značajniji materijalni rashodi se odnose na rashode za usluge u iznosu 16.198.330,00 kn te naknade troškova zaposlenima (službena putovanja, naknade za prijevoz i stručno usavršavanje zaposlenika) u iznosu 761.669,00 kn.

U okviru rashoda za usluge vrijednosno značajniji rashodi se odnose na intelektualne i osobne usluge u iznosu 11.505.166,00 kn, usluge promidžbe i informiranja u iznosu 1.379.837,00 kn te računalne usluge u iznosu 1.308.444,00 kn. Vrijednosno značajnije intelektualne i osobne usluge se odnose na izradu energetske investicijskih studija u iznosu 9.101.572,00 kn, u okviru provedbe aktivnosti Energetska obnova zgrada javnog sektora i kapitalnog projekta Poticanje mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti. Usluge promidžbe i informiranja su najvećim dijelom vezane uz provedbu kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja i aktivnosti Administracija i upravljanje. Vrijednosno značajnije računalne usluge se odnose na usluge održavanja i podrške u primjeni te nadogradnji postojećeg informacijskog sustava gospodarenja energijom u iznosu 659.500,00 kn, u okviru provedbe kapitalnog projekta Poticanje mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti.

U okviru naknada građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i drugih naknada, vrijednosno najznačajniji rashodi u iznosu 323.735.409,00 kn su vezani uz obnovu i sanaciju postojećih stambenih i gospodarskih zgrada oštećenih u poplavama na području Vukovarsko-srijemske županije, u okviru provedbe tekućeg projekta Sanacija šteta od poplava.

Vrijednosno najznačajniji rashodi za nabavu nefinancijske imovine se odnose na ulaganja u stambene objekte u iznosu 380.656.364,00 kn.

Ostvareni su za provedbu kapitalnih projekata Društveno poticana stanogradnja u iznosu 335.483.175,00 kn, Kupovanje određenih nekretnina za račun RH te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama u iznosu 40.534.706,00 kn i Stambeno zbrinjavanje invalida iz Domovinskog rata u iznosu 4.638.483,00 kn.

Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova u iznosu 63.283.994,00 kn se odnose na dane zajmove građanima i kućanstvima za izgradnju i kupnju kuća i stanova, u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2015., ukupna vrijednost imovine, te obveza i vlastitih izvora je iskazana u iznosu 2.475.157.422,00 kn.

U tablici broj 3 daju se podaci o vrijednosti imovine te obveza i vlastitih izvora početkom i koncem 2015.

Tablica broj 3

Vrijednost imovine, obveza i vlastitih izvora
početkom i koncem 2015.

u kn

Redni broj	Opis	1. siječnja	31. prosinca	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
1.	Nefinancijska imovina	541.186.084,00	750.923.931,00	138,8
1.1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	25.001.701,00	25.001.701,00	100,0
1.2.	Građevinski objekti	165.106.337,00	329.743.263,00	199,7
1.3.	Postrojenja i oprema	267.174,00	211.599,00	79,2
1.4.	Nefinancijska imovina u pripremi	350.736.725,00	395.891.289,00	112,9
1.5.	Druga nefinancijska imovina	74.147,00	76.079,00	102,6
2.	Financijska imovina	1.633.636.298,00	1.724.233.491,00	105,5
2.1.	Novčana sredstva	39.401.241,00	35.696.917,00	90,6
2.2.	Depoziti, jamčevni polozi i potraživanja od zaposlenih, te za više plaćene poreze i ostalo	38.757.499,00	18.998.070,00	49,0
2.3.	Potraživanja za dane zajmove	806.672.855,00	845.020.396,00	104,7
2.4.	Potraživanja za prihode poslovanja	737.577.504,00	815.286.192,00	110,5
2.5.	Potraživanja od prodaje nefinancijske imovine	10.287.718,00	8.237.818,00	80,1
2.6.	Rashodi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda	939.481,00	994.098,00	105,8
Ukupno imovina		2.174.822.382,00	2.475.157.422,00	113,8
3.	Obveze	727.002.184,00	737.235.657,00	101,4
3.1.	Obveze za rashode poslovanja	72.035.422,00	78.050.839,00	108,3
3.2.	Obveze za nabavu nefinancijske imovine	3.874.655,00	16.844.907,00	434,7
3.3.	Odgodeno plaćanje rashoda i prihod budućeg razdoblja	651.092.107,00	642.339.911,00	98,7
4.	Vlastiti izvori	1.447.820.198,00	1.737.921.765,00	120,0
Ukupno obveze i vlastiti izvori		2.174.822.382,00	2.475.157.422,00	113,8
Izvanbilančni zapisi		146.652.161,00	128.866.336,00	87,9

Vrijednosno značajnija nefinancijska imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u pripremi u iznosu 395.891.289,00 kn, građevinske objekte u iznosu 329.743.263,00 kn te prirodna bogatstva (zemljište) u iznosu 25.001.701,00 kn.

Nefinancijska imovina u pripremi se odnosi na vrijednost objekata u izgradnji u okviru provedbe kapitalnih projekata Društveno poticana stanogradnja u iznosu 350.923.637,00 kn, Stambeno zbrinjavanje invalida iz Domovinskog rata u iznosu 44.917.452,00 kn te vrijednost ostalih stambenih objekata u pripremi u iznosu 50.200,00 kn. Vrijednost nefinancijske imovine u pripremi je koncem 2015. u odnosu na stanje iskazano početkom 2015. veća za 45.154.564,00 kn ili 12,9 %. Povećanje je najvećim dijelom vezano uz ulaganja u izgradnju stambenih objekata u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja.

Građevinski objekti se odnose na vrijednost izgrađenih objekata (stanovi, poslovni prostori i garažno parkirna mjesta) u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja u iznosu 267.670.789,00 kn, vrijednost kupljenih kuća i stanova u okviru provedbe kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun RH, te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama u iznosu 57.130.707,00 kn i vrijednost stambenih objekata na području posebne državne skrbi u okviru provedbe kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun RH te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama u iznosu 4.941.767,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata je koncem 2015. u odnosu na stanje iskazano početkom 2015. veća za 164.636.926,00 kn ili 99,7 %.

Povećanje je najvećim dijelom vezano uz izgrađene građevinske objekte u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja.

U okviru prirodnih bogatstava je iskazana vrijednost građevinskih zemljišta na lokacijama Kila u Splitu, Stupniku, Novigradu, Jelenju, Vinkovcima, Jastrebarskom te Bijelom Brdu u Erdutu, namijenjenih za izgradnju građevinskih objekata iz Programa POS.

Financijska imovina se odnosi na potraživanja u iznosu 1.687.542.476,00 kn, novčana sredstva u iznosu 35.696.917,00 kn te rashode budućeg razdoblja u iznosu 994.098,00 kn.

Depoziti, jamčevni polozi i potraživanja od zaposlenih te za više plaćene poreze i ostalo se odnose na ostala potraživanja u iznosu 16.635.076,00 kn, depozite u tuzemnim kreditnim i ostalim financijskim institucijama u iznosu 2.349.112,00 kn, potraživanja od zaposlenih u iznosu 8.065,00 kn te potraživanja za više plaćene poreze i doprinose u iznosu 5.817,00 kn. Vrijednosno najznačajnija ostala potraživanja u iznosu 16.071.586,00 kn se odnose na dane predujmove izvođačima radova na temelju zaključenih ugovora o građenju (10,0 % ugovorene vrijednosti radova bez poreza na dodanu vrijednost). Za navedene predujmove su pribavljene suglasnosti Ministarstva financija. Vrijednosno značajniji depozit u tuzemnim kreditnim i ostalim financijskim institucijama u iznosu 2.299.819,00 kn se odnosi na oročeni depozit u poslovnoj banci u državnom vlasništvu na temelju Sporazuma o poslovnoj suradnji zaključenog u veljači 1998., kojim je ugovoren oblik suradnje te načini i uvjeti odobravanja kredita kupcima nekretnina u okviru stambenog zbrinjavanja.

Potraživanja za dane zajmove neprofitnim organizacijama, građanima i kućanstvima u tuzemstvu u iznosu 845.020.396,00 kn se odnose na potraživanja za dane zajmove kupcima stanova, garaža i garažno parkirnih mjesta izgrađenih u okviru Programa POS u iznosu 780.980.962,00 kn, potraživanja za dane zajmove kupcima stanova u vezi s provedbom programa poticanja prodaje novoizgrađenih stanova na tržištu nekretnina uz korištenje sredstava Republike Hrvatske (Program POS+) u iznosu 42.860.773,00 kn, potraživanja za dugoročne zajmove dane kupcima stanova na temelju odredbi Zakona o poticanju prodaje stanova (Narodne novine 38/10) u iznosu 13.058.533,00 kn te potraživanja za zajmove dane za gradnju i rekonstrukciju zgrada i obiteljskih kuća na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji u iznosu 8.120.128,00 kn.

Potraživanja za prihode poslovanja u iznosu 815.286.192,00 kn se odnose na potraživanja za prihode od imovine u iznosu 667.900.490,00 kn, potraživanja za prihode iz proračuna u iznosu 147.376.602,00 kn te potraživanja za prihode od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga u iznosu 9.100,00 kn.

Potraživanja za prihode od imovine se odnose na potraživanja za kamate u iznosu 666.835.001,00 kn i zatezne kamate u iznosu 184.165,00 kn na dane zajmove za stanove i kuće na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji te stanove prodane na temelju odredbi Zakona o poticanju prodaje stanova, potraživanja od zakupa i iznajmljivanja imovine te zatezne kamate u iznosu 881.324,00 kn.

Vrijednosno značajnija potraživanja za prihode iz proračuna se odnose na potraživanja namjenskih prihoda od naknada za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru u vezi s provedbom tekućeg projekta Sanacija šteta od poplave u iznosu 73.321.886,00 kn te potraživanja sredstava od povrata danih zajmova u vezi s provedbom kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja u iznosu 65.575.498,00 kn.

Vrijednosno značajnija potraživanja od prodaje nefinancijske imovine se odnose na potraživanja za naknadu štete od jednog trgovačkog društva u stečaju u iznosu 4.886.524,00 kn te potraživanja u iznosu 3.136.243,00 kn u vezi s prodajom nekretnina (obročna otplata) na području i izvan područja posebne državne skrbi u okviru provedbe kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun RH te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama.

Od ukupno iskazanih potraživanja koncem 2015. u iznosu 1.687.542.476,00 kn, dospjela su potraživanja u iznosu 6.523.601,00 kn. Od ukupnih dospjelih potraživanja iskazanih koncem 2015., do konca listopada 2016. je naplaćeno 1.013.302,00 kn.

Prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, nositelji investitorskih poslova u vezi s izgradnjom, najmom i prodajom stanova su Agencija i neprofitne pravne osobe koje mogu osnovati jedinice lokalne samouprave i koje posluju u svoje ime, a za račun jedinice lokalne samouprave. Prava i obveze Agencije, utvrđene navedenim Zakonom na odgovarajući način se primjenjuju i na neprofitnu pravnu osobu. Četiri jedinice lokalne samouprave su osnovale neprofitne pravne osobe za provođenje Programa POS: Grad Varaždin, Grad Rijeka, Grad Koprivnica i Grad Dubrovnik. Neprofitne pravne osobe ostvaruju javna financijska sredstva iz državnog proračuna za poticanje stanogradnje po Programu POS (dalje u tekstu: poticajna sredstva) putem Agencije. Kada je nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova neprofitna pravna osoba, kupci stanova ugovore zaključuju s tom neprofitnom pravnom osobom. Odredbama članka 25. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, između ostaloga, propisano je da kod kupnje stana uz obročnu otplatu, ukupan rok otplate, uključivo mogući početak plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 31 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji. U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 21 godine (do donošenja izmjena i dopuna navedenog Zakona u ožujku 2015. prvi dio obročne otplate nije mogao biti duži od 29 godina), kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita (I. i II. obrok), a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna i druga sredstva, koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave te drugim osobama koje su osigurale sredstva za izgradnju, razmjerno njihovom udjelu u cijeni stana (III. obrok). Neprofitne pravne osobe poticajna sredstva koja su primile od Agencije na početku izgradnje stanova po Programu POS, vraćaju Agenciji kad kupac počne otplaćivati javna i druga sredstva (III. obrok).

Prema pomoćnim evidencijama Agencije i analitičkom izvješću o izvršenju provedbenog Programa POS za 2015. koji je neprofitna pravna osoba u vlasništvu Grada Varaždina (dalje u tekstu: javna ustanova) dostavila Agenciji u ožujku 2016., navedenoj javnoj ustanovi je na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, Agencija u razdoblju od 2006. do 2013. doznačila poticajna sredstva u ukupnom iznosu 95.704.010,00 kn. Od navedenog iznosa na sredstva doznačena ustanovi iz rezervnog fonda Republike Hrvatske (namijenjenog za financiranje građevine do potpune dovršenosti) u razdoblju od 2011. do 2013. se odnosi 18.560.885,00 kn. Javna ustanova je u razdoblju od 2006. do 2012. Agenciji vratila poticajna sredstva u ukupnom iznosu 6.307.463,00 kn. S obzirom da javna ustanova od 2013. nije Agenciji vraćala dospjela poticajna sredstva, Agencija od 2014. javnoj ustanovi više ne doznačava poticajna sredstva.

Ministarstvo financija je u prosincu 2014. obavilo proračunski nadzor u Agenciji i javnoj ustanovi, u vezi sa zakonitim i namjenskim korištenjem navedenih poticajnih sredstava za razdoblje od 1. siječnja 2013. do 30. studenoga 2014.

Prema sastavljenim zapisnicima o obavljenom proračunskom nadzoru Agencije i javne ustanove iz ožujka i travnja 2015., proračunski nadzor Ministarstva financija je utvrdio da ukupne dospjele nepodmirene obveze javne ustanove prema Agenciji, a u vezi s poticajnim sredstvima i sredstvima rezervnog fonda Republike Hrvatske, koncem rujna 2014. iznose 9.379.660,00 kn. Na temelju zapisnika o obavljenom proračunskom nadzoru javne ustanove, Ministarstvo financija je u travnju 2015. donijelo rješenje kojim je javnoj ustanovi naloženo da dospjele poticaje primljene na temelju Zakona o društveno poticanoj stanogradnji u ukupnom iznosu 9.379.660,00 kn (stanje na dan 30. rujna 2014.) uplati na račun državnog proračuna Republike Hrvatske. Javna ustanova je u svibnju 2015. podnijela tužbu Upravnom sudu u Zagrebu, radi poništenja rješenja Ministarstva financija iz travnja 2015. Upravni sud u Zagrebu je u svibnju 2015. donio rješenje kojim se odgađa izvršenje rješenja Ministarstva financija iz travnja 2015., do pravomoćnosti odluke u navedenom upravnom sporu. Do vremena obavljanja revizije (prosinao 2016.) navedeni upravni spor nije okončan. Prema pomoćnim evidencijama Agencije i prema analitičkom izvješću javne ustanove o izvršenju provedbenog Programa POS za 2015., koji je ustanova dostavila Agenciji u ožujku 2016., dospjele nepodmirene obveze ustanove prema Agenciji (potraživanja Agencije) u vezi s povratom javnih sredstva za poticanje stanogradnje koncem 2015. iznose ukupno 15.410.829,00 kn. Navedene obveze sadrže poticajna sredstva i sredstva rezervnog fonda Republike Hrvatske, dospjela koncem rujna 2014. u iznosu 9.379.660,00 kn, za što se vodi upravni spor kod Upravnog suda u Zagrebu.

Ukupne obveze na koncu 2015. su iznosile 737.235.657,00 kn. Odnose se na obveze za rashode poslovanja u iznosu 78.050.839,00 kn, obveze za nabavu nefinancijske imovine u iznosu 16.844.907,00 kn te na odgođeno plaćanje rashoda i prihod budućeg razdoblja u iznosu 642.339.911,00 kn. Navedene obveze na koncu 2015. nisu bile dospjele.

Vrijednosno značajnije obveze za rashode poslovanja se odnose na obveze za porez na dodanu vrijednost u iznosu 34.014.102,00 kn, obveze za uplatu u državni proračun povrata sredstava (glavnica i obračunane kamate) u vezi s prodajom stanova na temelju odredbi Zakona o poticanju prodaje stanova u iznosu 23.943.163,00 kn te obveze prema dobavljačima u vezi s provedbom tekućeg projekta Sanacija šteta od poplava u iznosu 7.712.687,00 kn. Vrijednosno značajnije obveze za nabavu nefinancijske imovine se odnose na obveze prema dobavljačima iz Programa POS u iznosu 16.717.614,00 kn.

Odgođeno plaćanje rashoda i prihod budućeg razdoblja u iznosu 642.339.911,00 kn se odnosi na kamate na javna sredstva obračunane na temelju zaključenih ugovora o kupoprodaji u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja.

U okviru izvanbilančnih zapisa su iskazana bankarska jamstva, zadužnice te ostali izvanbilančni zapisi.

II. REVIZIJA ZA 2015.

Ciljevi i područja revizije

Ciljevi revizije su bili:

- provjeriti istinitost i vjerodostojnost financijskih izvještaja
- provjeriti ostvarenje prihoda i primitaka te izvršenje rashoda i izdataka u skladu s planiranim aktivnostima i namjenama
- provjeriti usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima koji mogu imati značajan učinak na financijske izvještaje
- provjeriti druge aktivnosti vezane uz poslovanje Agencije.

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

Metode i postupci revizije

Za potrebe prikupljanja revizijskih dokaza, proučena je i analizirana pravna regulativa te dokumentacija i informacije o poslovanju Agencije. Ocijenjeno je funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola radi određivanja revizijskog pristupa. Podaci iskazani u financijskim izvještajima uspoređeni su s podacima iz ranijeg razdoblja i s podacima iz plana, s ciljem utvrđivanja područja rizika. Također, kod utvrđivanja područja rizika, korištene su objave u elektroničkim medijima i tisku. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima. Ispitana je primjena zakona i drugih propisa te procedura, odluka i drugih unutarnjih akata, s ciljem utvrđivanja zakonitosti poslovanja. Za izračun i analizu značajnih pokazatelja, omjera i trendova, primijenjeni su odgovarajući analitički postupci. Obavljena je detaljna provjera vrijednosno značajnih stavki na pojedinim računima, a vrijednosno manje značajne stavke su testirane metodom uzorka. Također, su korišteni izvještaji u vezi s pojedinim aktivnostima te tekućim i kapitalnim projektima Agencije. Provjerene su računovodstvene evidencije, popis imovine i obveza, ulazni računi, izlazni računi, dokumentacija u vezi s ostvarenim приходima i primicima, rashodima i izdacima po programima, aktivnostima, tekućim i kapitalnim projektima, postupcima javne nabave i izvršenje zaključenih ugovora te druga dokumentacija. Obavljeni su razgovori s direktorom, zamjenikom direktora, pročelnicom kabineta direktora, pomoćnicima direktora, voditeljima odsjeka te drugim zaposlenicima Agencije i pribavljena obrazloženja odgovornih osoba u vezi s računovodstvenim evidencijama, popisom imovine i obveza, imovinom u vlasništvu, provođenjem programa, aktivnosti te tekućih i kapitalnih projekata obuhvaćenih revizijom.

Nalaz za 2015.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: izvršenje naloga i preporuka revizije za 2010., planiranje, računovodstveno poslovanje, imovina, obveze, prihodi i primici, rashodi i izdaci te postupci javne nabave.

Obavljenom revizijom za 2015. su utvrđene nepravilnosti i propusti koje se odnose na izvršenje naloga i preporuka revizije za 2010. te planiranje, računovodstveno poslovanje, prihode i postupke javne nabave.

1. Izvršenje naloga i preporuka revizije za 2010.

1.1. Državni ured za reviziju je obavio financijsku reviziju Agencije za 2010., 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. Nepravilnosti i propusti se odnose na sustav unutarnjih kontrola, planiranje i računovodstveno poslovanje te rashode.

Revizijom za 2015. je utvrđeno prema kojim nalogima i preporuci je postupljeno te prema kojim nalogima nije postupljeno.

Nalozi i preporuka prema kojima je postupljeno:

- u vezi s razvojem sustava unutarnjih kontrola i unutarnjom revizijom kao dijelom sustava unutarnjih kontrola, imenovana je osoba zadužena za nepravilnosti; U skladu s odredbama Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 78/15) i Pravilnika o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru (Narodne novine 42/16), za obavljanje poslova unutarnje revizije u Agenciji je nadležno Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja; U 2012. s navedenim ministarstvom je uz suglasnost Ministarstva financija, zaključen Sporazum o obavljanju poslova unutarnje revizije Agencije
- plaće službenika i namještenika Agencije su u 2015. 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 25/13, 72/13, 151/13, 9/14, 40/14, 51/14, 77/14, 83/14, 87/14, 120/14, 147/14, 151/14, 11/15, 32/15, 38/15, 60/15, 83/15, 112/15 i 122/15), Pravilnika o plaćama te Temelnog kolektivnog ugovora za službenike i namještenike u javnim službama (Narodne novine 141/12, 150/13 i 153/13).

Nalozi prema kojima nije postupljeno:

- obavljenom revizijom za 2010. je naloženo realnije planiranje sredstava za financiranje aktivnosti i projekata u okviru programa, kako bi planovi bili realni i u funkciji praćenja ostvarenja aktivnosti i projekata; Revizijom za 2015. je utvrđeno da za provedbu pojedinih aktivnosti i projekata nisu realno planirana financijska sredstva;

U okviru aktivnosti Upravljanje društveno poticanom stanogradnjom su planirani rashodi u iznosu 2.370.000,00 kn, a ostvareni su u iznosu 1.689.760,00 kn, što je za 680.240,00 kn ili 28,7 % manje od planiranih; Rashodi za provedbu kapitalnog projekta Poticanje mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti su planirani u iznosu 6.400.000,00 kn, a ostvareni su u iznosu 4.824.228,00 kn, što je 1.575.772,00 kn ili 24,6 % manje od planiranih; U okviru kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun RH te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama su planirani rashodi u iznosu 49.820.000,00 kn, a ostvareni su u iznosu 41.307.528,00 kn, što je za 8.512.472,00 kn ili 17,1 % manje od planiranih

- obavljenom revizijom za 2010. utvrđeno je da pojedini poslovni događaji nisu bili evidentirani u poslovnim knjigama na računima propisanim Računskim planom proračuna; Nepravilnosti i propusti vezani uz evidentiranje pojedinih poslovnih događaja u poslovnim knjigama su ponovljene i u 2015.

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

2. Planiranje

- 2.1. Financijski plan Agencije za 2015. donesen koncem prosinca 2014. je iznosio 803.945.000,00 kn, od čega je 495.945.000,00 kn planirano državnim proračunom, a 308.000.000,00 kn se odnosi na druge planirane prihode i primitke Agencije (prihodi od prodaje i najma stambenih objekata te primici od povrata danih zajmova u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja i drugi prihodi). Nakon izmjena i dopuna državnog proračuna, koncem rujna 2015., donesene su izmjene financijskog plana Agencije, kojima je financijski plan povećan za 47.279.400,00 kn ili 5,9 % te iznosi 851.224.400,00 kn (480.724.400,00 kn planirano državnim proračunom, a 370.500.000,00 kn se odnosi na druge planirane prihode i primitke).

Financijski plan Agencije, u dijelu koji se odnosi na druge izvore, nije raspoređen na rashode po ekonomskoj klasifikaciji, što nije u skladu s odredbama članka 21. Zakona o proračunu, kojima je, između ostalog, propisano da se prihodi, primici, rashodi i izdaci proračuna i financijskog plana iskazuju prema proračunskim klasifikacijama (organizacijska, ekonomska, funkcijska, lokacijska, programska te izvori financiranja). Prema odredbama članka 3. stavka 1. točke 10. navedenog Zakona, ekonomska klasifikacija je prikaz prihoda i primitaka po prirodnim vrstama te rashoda i izdataka prema ekonomskoj namjeni kojoj služe i razvrstani su u razrede, skupine, podskupine, odjeljke i osnovne račune.

Agencija nije donijela godišnji program rada za 2015. O objedinjenom financijskom planu koji je donio direktor Agencije nije odlučivalo Upravno vijeće. Prema odredbi članka 2. Uredbe o Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama, Agencija ima svojstvo pravne osobe s pravima i obvezama propisanim Zakonom o ustanovama. Odredbom članka 36. navedenog Zakona, propisano je da Upravno vijeće donosi programe rada i razvoja ustanove, nadzire njihovo izvršavanje, odlučuje o financijskom planu i godišnjem obračunu, predlaže osnivaču promjenu djelatnosti, daje osnivaču i ravnatelju ustanove prijedloge i mišljenja o pojedinim pitanjima te donosi odluke i obavlja druge poslove određene zakonom, aktom o osnivanju i statutom ustanove.

Državni ured za reviziju nalaže sastavljati financijski plan prema proračunskim klasifikacijama u skladu s odredbama Zakona o proračunu. Također, nalaže donošenje programa rada i financijskog plana u skladu s odredbama Zakona o ustanovama.

2.2. *Agencija prihvaća nalaz Državnog ureda za reviziju te navodi da će ubuduće više pažnje posvetiti planiranju kako bi financijski plan bio što realniji. Također, navodi da će sredstva koja ostvaruje iz drugih izvora rasporediti prema ekonomskoj klasifikaciji te da će godišnji program rada i objedinjeni financijski plan dostavljati na odobrenje Upravnom vijeću.*

3. Računovodstveno poslovanje

3.1. Agencija je obveznik primjene proračunskog računovodstva, prema odredbama Zakona o proračunu, Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15 i 87/16) te drugim provedbenim propisima.

- Poslovne knjige

Ustrojene su poslovne knjige: dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Nepravilnosti i propusti su utvrđeni u vezi s usklađenjem podataka o obračunanim kamatama na javna sredstva evidentiranim u glavnoj knjizi i pomoćnim evidencijama te evidentiranjem potencijalnih obveza po sudskim sporovima.

U glavnoj knjizi su na računu potraživanja za kamate na dane zajmove i računu odgođeno priznavanje prihoda, evidentirane kamate na javna sredstva obračunane na temelju zaključenih ugovora o kupoprodaji stanova na obročnu otplatu u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja.

Odredbama članka 25. Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji, između ostaloga, propisano je da kod kupnje stana uz obročnu otplatu, ukupan rok otplate, uključivo mogući poček plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 31 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji. U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 21 godine (do donošenja izmjena i dopuna navedenog Zakona u ožujka 2015., prvi dio obročne otplate nije mogao biti duži od 29 godina) kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna i druga sredstva, koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave te drugim osobama koje su osigurale sredstva za izgradnju, razmjerno njihovom udjelu u cijeni stana. Prema odredbama članka 26. navedenoga Zakona, kod obročne otplate cijene stana, kamata na vrijednost javnih sredstava sadržanih u cijeni stana za razdoblje počeka do podmirenja duga banci obračunava se po kamatnoj stopi u visini 1,0 % (do 9. ožujka 2015. u visini 2,0 %) godišnje (konformno) i pripisuje se glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 3,0 % (do 9. ožujka 2015. u visini 5,0 %) godišnje (dekurzivno).

Podaci o obračunanim kamatama na javna sredstva evidentirani u glavnoj knjizi za 2015. nisu usklađeni s podacima evidentiranim u pomoćnim knjigama.

Prema podacima Agencije iz baze podataka o zaključenim ugovorima koji se odnose na program POS, na temelju ugovora o kupoprodaji stanova na obročnu otplatu koji su zaključeni u 2015., obračunane su kamate na javna sredstva u iznosu 19.867.903,00 kn (za razdoblje počeka i za razdoblje otplate). U glavnoj knjizi za 2015. na računu potraživanja za kamate na dane zajmove i računu odgođeno priznavanje prihoda evidentirane su kamate u iznosu 7.337.990,00 kn koje se odnose na razdoblje počeka, dok obračunane kamate koje se odnose na razdoblje otplate kredita u iznosu 12.529.913,00 kn nisu evidentirane u glavnoj knjizi. Prema odredbi članka 7. stavka 1. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja.

U izvanbilančnim evidencijama i Bilješkama nisu iskazane potencijalne obveze po sudskim sporovima. Prema dopisu upućenom nadležnom Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u veljači 2016., Agencija na koncu 2015. ima sudske sporove u tijeku u vrijednosti 106.873.741,00 kn koji predstavljaju potencijalnu obvezu. Odredbom članka 14. stavka 1. točke 3. Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15, 93/15, 135/15 i 2/17) je propisano da su obvezne Bilješke uz Bilancu, pregled ostalih ugovornih odnosa i slično koji uz ispunjenje određenih uvjeta, mogu postati obveza ili imovina (dana kreditna pisma, hipoteke, sporovi na sudu koji su u tijeku i slično).

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti podatke analitičkih evidencija i glavne knjige u vezi s obračunanim kamata na javna sredstva u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja. Također, nalaže u okviru izvanbilančnih zapisa evidentirati potencijalne obveze u vezi sa sudskim sporovima te za navedene podatke sastaviti Bilješke uz financijske izvještaje, u skladu s odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu.

- Popis imovine i obveza

Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i Računskom planu je propisana obveza sastavljanja popisa imovine i obveza na koncu svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance.

Obavljen je popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2015. Popis imovine i obveza nije u cijelosti obavljen na način određen Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i Računskom planu i Uputama o obavljanju popisa imovine i obveza koje je donio ministar financija u prosincu 2015.

Podaci o popisu građevinskih objekata su u popisne liste uneseni pojedinačno u naturalnim izrazima, a nisu uneseni u novčanim izrazima. Nefinancijska imovina u pripremi (građevinski objekti u pripremi) u vrijednosti 395.891.289,00 kn je popisana prema iznosima na računima evidentiranim u glavnoj knjizi, a nije popisana pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima. Podaci o građevinskim objektima u pripremi evidentirani su u analitičkim evidencijama Agencije prema projektima, lokacijama i pojedinačnim iznosima.

Ukupna potraživanja u iznosu 1.688.536.574,00 kn te obveze (obveze za rashode poslovanja i obveze za nabavu nefinancijske imovine) u iznosu 94.924.806,00 kn su popisana prema skupinama računa evidentiranim u glavnoj knjizi, a nisu popisana prema dužnicima i vjerovnicima u pojedinačnim iznosima. Popisne liste nefinancijske imovine u pripremi te potraživanja i obveza nisu potpisali članovi popisnog povjerenstva. Navedeno nije u skladu s odredbom članka 14. stavka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, kojom je propisano da se podaci o popisu unose pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste. Popisne liste su knjigovodstvene isprave čiju vjerodostojnost potpisima potvrđuju članovi popisnog povjerenstva.

Koncem 2015. obveze (obveze za rashode poslovanja i obveze za nabavu nefinancijske imovine) su evidentirane u glavnoj knjizi i iskazane u financijskom izvještaju Bilanca u iznosu 94.895.746,00 kn. Prema izvještaju povjerenstva za popis imovine i obveza na dan 31. prosinca 2015., navedene obveze iznose 94.924.806,00 kn, što je za 29.060,00 kn više od obveza evidentiranih u glavnoj knjizi i iskazanih u financijskom izvještaju Bilanca. Na temelju izvještaja povjerenstva za popis imovine i obveza i priloženih popisnih lista, nije donesena odluka kojom bi se uskladilo knjigovodstveno i stvarno stanje navedenih obveza. Na temelju odredbe članka 5. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu ministar financija je donio Uputu o obavljanju popisa imovne i obveza prema kojoj je popis imovine i obveza mjera usklađenja stvarnog i knjigovodstvenog stanja, koja između ostaloga osigurava i vjerodostojnost godišnjih financijskih izvještaja.

Državni ured za reviziju nalaže obavljanje popisa imovine i obveza u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Uputama o obavljanju popisa imovne i obveza.

- Financijski izvještaji

Sastavljeni su propisani financijski izvještaji: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima, Bilanca, Izvještaj o rashodima prema funkcijskoj klasifikaciji, Izvještaj o promjenama u vrijednosti i obujmu imovine i obveza te Bilješke uz financijske izvještaje.

Ukupni višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju u izvještajima o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2014. i 2015. je pogrešno iskazan.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2015., višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju je iskazan u iznosu 140.560.723,00 kn, a trebao je biti iskazan u iznosu 139.058.460,00 kn (višak prihoda i primitaka preneseni iz ranijih godina u iznosu 82.037.223,00 kn uvećan za višak prihoda i primitaka ostvaren u 2015. u iznosu 57.021.237,00 kn). Zbog navedenog je ukupni višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju u Izvještaju o prihodima i rashodima, primicima i izdacima koncem 2015. iskazan za 1.502.263,00 kn više od stvarnog viška.

Odredbom članka 3. stavka 1. Pravilnika o financijskom izvještavanju o proračunskom računovodstvu je propisano da je osnovna svrha financijskih izvještaja dati informacije o financijskom položaju i uspješnosti ispunjenja postavljenih ciljeva (poslovanja) proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika.

Državni ured za reviziju nalaže u financijskim izvještajima iskazivati podatke o rezultatu poslovanja u skladu s odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu.

- 3.2. *U vezi s poslovnim knjigama, popisom imovine i obveza i financijskim izvještajima, Agencija prihvaća nalaz Državnog ureda za reviziju. Navodi da je poduzela aktivnosti na usklađenju podataka u glavnoj knjizi i pomoćnim evidencijama, u vezi s obračunanim kamatama na javna sredstva u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja. U izvanbilančnim evidencijama tijekom 2016. evidentirane su potencijalne obveze po sudskim sporovima. Nadalje, navodi da je popis imovine i obveza na koncu 2016. obavljen u skladu s danim nalogom Državnog ureda za reviziju. Imenovano je središnje popisno povjerenstvo i tri pomoćna povjerenstva koja su obavila cjelovit popis imovine i obveza, prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Također, navodi da je ukupni višak prihoda i primitaka zbog promjene obrazaca pogrešno iskazan u financijskim izvještajima te da su u financijskim izvještajima za 2016. iskazani točni podaci.*

4. Prihodi

- 4.1. Ukupni prihodi i primici su ostvareni u iznosu 866.138.611,00 kn. Vrijednosno značajniji su prihodi iz proračuna u iznosu 342.750.014,00 kn, prihodi od imovine u iznosu 262.437.968,00 kn te prihodi od prodaje nefinancijske imovine u iznosu 228.372.360,00 kn. U okviru prihoda od imovine su ostvareni prihodi od zakupa i iznajmljivanja imovine u iznosu 1.957.737,00 kn. Na koncu 2015. Agencija ima zaključenih 511 ugovora o najmu nekretnina iz Programa POS (306 stanova i 205 garaža i garažno parkirnih mjesta) na području Zagreba, Osijeka, Zadra, Pule, Nerežišća, Bjelovara i Ogulina.

Uvjeti i mjerila, tijek i postupak davanja u najam stanova i ostalih prostorija sagrađenih prema odredbama zakona kojim se uređuje društveno poticana stanogradnja, koji su namijenjeni za davanje u najam i koji su u vlasništvu Agencije sve do njihove prodaje, propisani su odredbama Pravilnika o najmu nekretnina iz Programa društveno poticane stanogradnje (Narodne novine 57/15), koji je u svibnju 2015. na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji donijela ministrica graditeljstva i prostornog uređenja.

Prema odredbama Pravilnika o najmu nekretnina iz Programa društveno poticane stanogradnje (dalje u tekstu: Pravilnik), postupak za davanje u najam nekretnina pokreće se objavljivanjem javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje nekretnine u najam. Povjerenstvo koje imenuje direktor Agencije, razmatra pristigle zahtjeve i utvrđuje prijedlog reda prvenstva. Odluku o utvrđivanju konačnog reda prvenstva za najam stanova iz Programa POS, donosi direktor Agencije.

Agencija je u srpnju 2015. objavila Javni poziv za prikupljanje zahtjeva za davanje u najam nekretnina s mogućnošću kupnje iz Programa POS na lokacijama Zagreb Klara, Osijek, Split i Zagreb Zapruđe. Javni poziv za lokacije Zagreb Klara i Osijek je bio otvoren do 15. rujna 2015., za lokaciju Split do 30. rujna 2015., a za lokaciju Zagreb Zapruđe do 30. listopada 2015.

Konačne liste reda prvenstva za lokacije Zagreb Klara i Osijek su objavljene u listopadu 2015., za Split u prosincu 2015., a za Zagreb Zapruđe konačna lista reda prvenstva je objavljena u travnju 2016. Na temelju konačnih lista reda prvenstva za navedene lokacije su zaključeni ugovori o najmu stana: za stanove u Osijeku 29 ugovora, u Zagrebu Klara 238 ugovora te u Zagrebu Zapruđe 100 ugovora. Za lokaciju Split nisu iznajmljivani stanovi na temelju konačne liste reda prvenstva, jer su svi prodani.

Prema podacima Agencije, za lokaciju Zagreb Klara od 911 zaprimljenih zahtjeva za najam, 769 je ispunjavalo uvjete za najam stanova iz Programa POS, a 142 zahtjeva su odbijena. Za lokaciju Osijek je zaprimljeno 159 zahtjeva, od čega je 131 ispunjavao uvjete za najam, a 28 zahtjeva je odbijeno.

Za lokaciju Split se od ukupno 1 795 zaprimljenih zahtjeva na konačnoj listi reda prvenstva nalazilo 1 742 podnositelja čiji zahtjevi su ispunjavali uvjete, a 53 zahtjeva su odbijena. Za lokaciju Zagreb Zapruđe od 1 796 zaprimljenih zahtjeva za najam, 1 327 je ispunjavalo uvjete za najam stanova, a 469 zahtjeva je odbijeno. Zahtjevi su odbijeni uglavnom zbog nedovoljnih mjesečnih prihoda ili istovremenog podnošenja dva zahtjeva. Odredbama članka 7. Pravilnika propisano je jedanaest kriterija (stambeni status, vrijeme prebivanja podnositelja zahtjeva na području na kojem se nalazi stan koji se daje u najam, broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva i drugo) koji će se bodovati radi utvrđivanja redoslijeda na listi reda prvenstva, a broj bodova koje je moguće ostvariti po pojedinom kriteriju utvrđuje direktor Agencije posebnom odukom o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva za najam stanova iz Programa POS.

Odluku o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva za najam stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje je u kolovozu 2015., donio direktor Agencije. Odredbama članka 5. navedene Odluke je propisano da podnositelju zahtjeva na temelju stambenog statusa njegova obiteljskog domaćinstva za status najmoprimca (podstanara) kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenim najamninom pripada 40 bodova, za stanovanje u neodgovarajućoj nekretnini u vlasništvu podnositelja zahtjeva 30 bodova, za stanovanje kod člana obiteljskog domaćinstva 20 bodova te za status najmoprimca sa zaštićenom najamninom deset bodova. U Javnom pozivu iz srpnja 2015. je, između ostaloga, navedeno da je podnositelj zahtjeva obavezan uz zahtjev za najam priložiti dokaz o stambenom statusu obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva (ugovor o najmu za podstanare i zaštićene najmoprimce, zemljišno knjižni izvadak za nekretninu u vlasništvu člana obiteljskog domaćinstva odnosno podnositelja zahtjeva za neodgovarajuću nekretninu).

Zbog velikog broja telefonskih upita zainteresiranih stranaka u vezi s bodovanjem pojedinih kriterija, a koji bi mogli biti razlog za moguće ulaganje prigovora, Agencija je na svojim mrežnim stranicama početkom studenog 2015. uz objavu Liste reda prvenstva za najam stanova na lokaciji Split, objavila i objašnjenja za bodovanje statusa najmoprimca podstanara kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenim najamninom i statusa stanovanja kod člana obiteljskog domaćinstva.

Prema navedenim objašnjenjima za status najmoprimca podstanara kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenom najamninom priznaju se isključivo ugovori o najmu koji su zaključeni do 31. srpnja 2015. a koji su ovjereni od strane javnog bilježnika ili imaju žig porezne uprave zaključno do 31. srpnja 2015. ili je priloženo rješenje porezne uprave iz kojega je vidljivo da je najmodavcu određen porez i prirez na dohodak od imovine radi iznajmljivanja nekretnine podnositelju zahtjeva za najam ili članu njegovoga obiteljskog domaćinstva zaključno do 31. srpnja 2015. Za status stanovanja kod člana obiteljskog domaćinstva priznaju se isključivo zahtjevi kojima su priloženi zemljišno knjižni izvadci navedene nekretnine te rodni listovi kojima se povezuje vlasnik nekretnine s podnositeljem zahtjeva ili članom njegovoga budućeg obiteljskog domaćinstva koji je naveden u zahtjevu kao osoba koja će zajedno s podnositeljem koristiti stan iz Programa POS. Kao vlasnik nekretnine priznaju se isključivo roditelji, djeca, djedovi i bake te braća i sestre podnositelja zahtjeva, odnosno člana njegovog budućeg obiteljskog domaćinstva koji je naveden u zahtjevu kao osoba koja će zajedno s podnositeljem koristiti stan iz Programa POS.

S obzirom da je Agencija objašnjenja za bodovanje pojedinih kriterija objavila nakon roka do kojeg su mogli biti predani zahtjevi za najam nekretnine iz Programa POS, Državni ured za reviziju predlaže da Agencija unutar njim aktima i javnim pozivom za prikupljanje zahtjeva za davanje nekretnina u najam, detaljnije utvrdi uvjete i mjerila za određivanje redoslijeda na listi reda prvenstva za najam stanova iz Programa POS.

- 4.2. *Agencija prihvaća prijedlog Državnog ureda za reviziju da javnim pozivom za prikupljanje zahtjeva za davanje nekretnina u najam, detaljnije utvrdi uvjete i mjerila za određivanje redoslijeda na listi reda prvenstva za najam stanova iz Programa POS. Obrazlaže da se u trenutku objave javnog poziva nije moglo znati da većina pristiglih ugovora o najmu nemaju ovjeru potpisa, nisu prijavljeni na Poreznu upravu te da će biti zaključeni fiktivno tek nakon objave javnog poziva, kako bi se dobilo 40 bodova što je bilo u suprotnosti s Odlukom o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva za najam stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje i namjeri Agencije da pomogne pravno valjane najmoprimce koji su stvarno u trenutku objave javnog poziva stanovali u iznajmljenim nekretninama i plaćali porez. Nadalje, obrazlaže da bi time predmetni kriterij izgubio smisao i svi podnositelji bi imali isti status, odnosno broj bodova. S obzirom na navedeno, Povjerenstvo je zauzelo stav da se priznaju isključivo ugovori o najmu koji su zaključeni do 31. srpnja 2015. ili je priloženo rješenje Porezne uprave iz kojeg je vidljivo da je najmodavcu određen porez i prirez na dohodak od imovine radi iznajmljivanja nekretnine podnositelju zahtjeva za najam ili članu njegovog obiteljskog domaćinstva zaključno s 31. srpnjem 2015. Povjerenstvo je zauzelo stav da se ne mogu priznavati oni ugovori o najmu koji nisu prijavljeni Poreznoj upravi, bez obzira što im je najmodavac dozvolio promjenu prebivališta na adresu nekretnine, jer su u suprotnosti s propisima kojima se regulira porez i prirez na dohodak od imovine, u skladu sa Zakonom o porezu na dohodak (Narodne novine 177/04, 73/08, 80/10, 114/11, 22/12, 144/12, 120/13, 125/13, 148/13, 83/14, 143/14, 136/15 i 115/16) i Općim poreznim zakonom (Narodne novine 147/08 i 115/16). Agencija također, navodi da je znajući da će bez objavljenog dodatnog objašnjenja većina podnositelja uložiti prigovor (žalbu) na objavljenju listu smatrajući da su uskraćeni za bodove zbog nepriznatog statusa podstanara, objavila dodatna objašnjenja.*

5. Postupci javne nabave

- 5.1. Agencija je za 2015. donijela plan nabave, a ukupna procijenjena vrijednost nabave iznosila je 209.711.290,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Plan nabave te izmjene i dopune plana nabave su objavljeni na internetskim stranicama Agencije, u skladu s odredbama članka 20. stavka 4. Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine 90/11, 83/13, 143/13 i 13/14. Agencija je u skladu s odredbom članka 21. stavka 2. navedenog Zakona, objavila na internetskim stranicama registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma.

Na temelju odredbi Zakona o energetske učinkovitosti, Agencija provodi i postupak javne nabave za energetske usluge za zgrade javnog sektora u ime i za račun proračunskih i izvanproračunskih korisnika državnog proračuna Republike Hrvatske, u skladu s programom energetske obnove zgrada javnog sektora.

Registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma ne sadrži podatke vezane uz evidencijski broj nabave i broj objave, vrstu provedenog postupka javne nabave, konačni datum isporuke robe, pružanja usluge ili izvođenja radova te konačni iznos koji je naručitelj isplatio na temelju ugovora o javnoj nabavi i obrazloženje, ukoliko je taj iznos veći od ugovorenog. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 21. stavka 3. Zakona o javnoj nabavi, kojima je propisano koje podatke najmanje sadrži registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma.

Prema izvješću o javnoj nabavi, u 2015. je zaključeno 27 ugovora o javnoj nabavi radova i usluga u vrijednosti 195.805.335,00 kn s porezom na dodanu vrijednost. Na temelju otvorenih postupaka javne nabave, zaključena su 22 ugovora o nabavi radova i usluga u vrijednosti 189.695.850,00 kn, a na temelju pregovaračkih postupaka javne nabave bez prethodne objave je zaključeno pet ugovora o nabavi radova i usluga u vrijednosti 6.109.485,00 kn. Nabava roba i usluga procijenjene vrijednosti do 200.000,00 kn, odnosno radova do 500.000,00 kn je iznosila ukupno 7.367.349,00 kn s porezom na dodanu vrijednost. U siječnju 2014. je donesen unutarnji akt kojim je propisan način rada Agencije u vezi s nabavom robe i usluga procijenjene vrijednosti do 200.000,00 kn, odnosno radova do 500.000,00 kn.

Usluge promidžbe i informiranja (priprema i objavljivanje oglasa u dnevnom tisku, usluge promo kampanje Agencije na radio postajama, usluge medijske kampanje te druge promidžbene usluge u vezi s prodajom stanova iz Programa POS) u iznosu 202.959,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno 253.699,00 kn s porezom na dodanu vrijednost, nabavljene su od jednog izvršitelja izravno na temelju narudžbenica, bez provođenja propisanog postupka javne nabave. Navedeno nije u skladu s odredbom članka 5. Zakona o javnoj nabavi, kojom je propisano da je Agencija kao javni naručitelj obvezna primjenjivati odredbe navedenog Zakona.

U siječnju 2017. stupio je na snagu novi Zakon o javnoj nabavi (Narodne novine 120/16) kojim se, između ostalog, uređuju postupci i načini javne nabave roba, radova i usluga te vođenje registra ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma.

Državni ured za reviziju nalaže u registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma, unijeti sve podatke propisane odredbama Zakona o javnoj nabavi. Nadalje, nalaže provođenje postupaka nabave u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi.

- 5.2. *Agencija prihvaća nalaz Državnog ureda za reviziju te u vezi s registrom ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma navodi da su poduzete aktivnosti na otklanjanju utvrđenih nedostataka. U skladu s aktivnostima koje se poduzimaju, registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma za 2015., kao i za naredne godine će sadržavati sve podatke propisane odredbama Zakona o javnoj nabavi i objavit će se na mrežnim stranicama Agencije.*

III. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Agencije za 2015. 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 2010. utvrđene nepravilnosti i propusti koje se odnose na planiranje i evidentiranje poslovnih događaja u poslovnim knjigama, ponovljene su i u 2015. (točka 1. Nalaza)
 - podaci o obračunanim kamatama na javna sredstva evidentirani u glavnoj knjizi za 2015. nisu usklađeni s podacima evidentiranim u pomoćnim knjigama; Prema podacima Agencije iz baze podataka o zaključenim ugovorima koji se odnose na Program POS, na temelju ugovora o kupoprodaji stanova na obročnu otplatu koji su zaključeni u 2015., obračunane su kamate na javna sredstva u iznosu 19.867.903,00 kn (za razdoblje počeka i za razdoblje otplate); U glavnoj knjizi za 2015. na računu potraživanja za kamate na dane zajmove i računu odgođeno priznavanje prihoda, evidentirane su kamate u iznosu 7.337.990,00 kn koje se odnose na razdoblje počeka, dok obračunane kamate koje se odnose na razdoblje otplate kredita u iznosu 12.529.913,00 kn nisu evidentirane u glavnoj knjizi;

Popis imovine i obveza nije u cijelosti obavljen na način određen Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i Računskom planu i Uputama o obavljanju popisa imovine i obveza koje je donio ministar financija u prosincu 2015.; Podaci o popisu građevinskih objekata su u popisne liste uneseni pojedinačno u naturalnim izrazima, a nisu uneseni u novčanim izrazima; Nefinancijska imovina u pripremi (građevinski objekti u pripremi) u vrijednosti 395.891.289,00 kn je popisana prema iznosima na računima evidentiranim u glavnoj knjizi, a nije popisana pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima; Ukupna potraživanja u iznosu 1.688.536.574,00 kn te obveze (obveze za rashode poslovanja i obveze za nabavu nefinancijske imovine) u iznosu 94.924.806,00 kn su popisana prema skupinama računa evidentiranim u glavnoj knjizi, a nisu popisana prema dužnicima i vjerovnicima u pojedinačnim iznosima; Popisne liste nefinancijske imovine u pripremi te potraživanja i obveza nisu potpisali članovi popisnog povjerenstva;

Ukupni višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju u financijskim izvještajima o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2014. i 2015. je pogrešno iskazan; Zbog navedenog je ukupni višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju u Izvještaju o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2015. iskazan za 1.502.263,00 kn više od stvarnog viška (točka 3. Nalaza)

- usluge promidžbe i informiranja (priprema i objavljivanje oglasa u dnevnom tisku, usluge promo kampanje Agencije na radio postajama, usluge medijske kampanje te druge promidžbene usluge u vezi s prodajom stanova iz Programa POS) u iznosu 202.959,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno 253.699,00 kn s porezom na dodanu vrijednost su nabavljene od jednog dobavljača izravno na temelju narudžbenica, bez provođenja propisanog postupka javne nabave. (točka 5. Nalaza)

4. Djelokrug 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 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. Uz navedene poslove Agencija obavlja i poslove propisane Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji te investitorske, odnosno operativne poslove u vezi s izgradnjom stanova iz programa stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata. Obavlja i poslove određene drugim posebnim propisima. Početkom 2015. u Agenciji je bilo 77 zaposlenika, a koncem 2015. je bilo 79 zaposlenika. Zakonski predstavnik Agencije od 18. travnja 2013. do 28. travnja 2016. je bio direktor Slavko Čukelj, a od 29. travnja 2016., zakonski predstavnik Agencije je direktor Goran Bradić. Izvori financiranja su, osim državnog proračuna, prihodi za posebne namjene, pomoći, namjenski primici te drugi prihodi. Od ukupno ostvarenih prihoda i primitaka za 2015. u iznosu 866.138.611,00 kn, vrijednosno značajniji su prihodi iz državnog proračuna u iznosu 342.750.014,00 kn, prihodi od imovine u iznosu 262.437.968,00 kn te prihodi od prodaje nefinancijske imovine u iznosu 228.372.360,00 kn. U okviru ukupno ostvarenih rashoda i izdataka u iznosu 809.117.374,00 kn, vrijednosno značajniji rashodi i izdaci se odnose na rashode za nabavu nefinancijske imovine u iznosu 380.746.389,00 kn, naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade u iznosu 339.498.586,00 kn, izdatke za financijsku imovinu i otplate zajmova u iznosu 63.283.994,00 kn, materijalne rashode u iznosu 17.447.475,00 kn te rashode za zaposlene u iznosu 7.721.058,00 kn. Tijekom 2015. u Agenciji su financirana dva programa, koji se provode kroz tri aktivnosti, šest kapitalnih projekata i tri tekuća projekta. Vrijednosno značajniji rashodi i izdaci su ostvareni za provedbu kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja u iznosu 399.040.712,00 kn, tekućeg projekta Sanacija šteta od poplava u iznosu 323.735.409,00 kn, kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun RH te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama u iznosu 41.307.528,00 kn, tekućeg projekta Subvencije i državna jamstva za stambene kredite u iznosu 15.113.806,00 kn, aktivnosti Administracija i upravljanje u iznosu 11.224.926,00 kn, aktivnosti Energetska obnova zgrada javnog sektora u iznosu 7.272.914,00 kn te kapitalnog projekta Poticanje mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti u iznosu 4.824.228,00 kn. Potraživanja su na koncu 2015. iskazana u iznosu 1.687.542.476,00 kn, što je za 94.246.900,00 kn ili 5,9 % više u odnosu na iskazana početkom 2015.

Od ukupnih potraživanja na koncu 2015. dospjela su potraživanja u iznosu 6.523.601,00 kn, od čega je do konca listopada 2016. naplaćeno 1.013.302,00 kn. Ukupne obveze na koncu 2015. su iznosile 737.235.657,00 kn, što je za 10.233.473,00 kn ili 1,4 % više u odnosu na početak 2015. Odnose se na obveze za rashode poslovanja u iznosu 78.050.839,00 kn, obveze za nabavu nefinancijske imovine u iznosu 16.844.907,00 kn te na odgođeno plaćanje rashoda i prihod budućeg razdoblja u iznosu 642.339.911,00 kn. Navedene obveze koncem 2015. nisu bile dospjele. Revizijom utvrđene nepravilnosti i propusti, koje se odnose na izvršenje naloga danih u reviziji za 2010., računovodstveno poslovanje te postupke javne nabave, utjecale su na izražavanje uvjetnog mišljenja.