



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/25-01/1
URBROJ: 613-01-03-5-25-12
Zagreb, 13. listopada 2025.

Izvješće o obavljenoj financijskoj reviziji

**Agencija za pravni
promet i
posredovanje
nekretninama
za 2024.**

S A D R Ź A J

stranica

I.	MIŠLJENJE	1
II.	PODACI O AGENCIJI	6
	Djelokrug i unutarnje ustrojstvo	6
	Sustav unutarnjih kontrola	7
	Planiranje i izvršenje plana	9
	Financijski izvještaji	10
	Projekti financirani u 2024.	18
	Javna nabava	22
III.	REVIZIJA ZA 2024.	24
	Ciljevi i područja revizije	24
	Kriteriji za izražavanje mišljenja	24
	Metode i postupci revizije	25
	Nalaz za 2024.	26
	Provedba naloga i preporuka	40

I. MIŠLJENJE

Na temelju odredaba članka 19. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 25/19), obavljena je financijska revizija Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: Agencija) za 2024.

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

Osim godišnjih financijskih izvještaja, predmet revizije bila je i usklađenost poslovanja Agencije sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima koji imaju značajan utjecaj na poslovanje. Revizijom usklađenosti poslovanja obuhvaćena su sljedeća područja: djelokrug i unutarnje ustrojstvo, planiranje i izvršenje plana, prihodi i primici, rashodi i izdaci, imovina, obveze i vlastiti izvori, projekti financirani u 2024. te javna nabava.

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

O financijskim izvještajima i usklađenosti poslovanja izražena su uvjetna mišljenja.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim Okvirom profesionalnih načela, standarda i smjernica Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) (Narodne novine 66/23) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

A) UVJETNO MIŠLJENJE O FINACIJSKIM IZVJEŠTAJIMA

Prema mišljenju Državnog ureda za reviziju, financijski izvještaji Agencije za 2024. sastavljeni su u svim značajnim odrednicama u skladu s odredbama Zakona o proračunu, osim u dijelu opisanom u odjeljku Osnova za izražavanje uvjetnog mišljenja o financijskim izvještajima.

Osnova za izražavanje uvjetnog mišljenja o financijskim izvještajima

Mišljenje o financijskim izvještajima izraženo je u skladu s ISSAI 200 Načelima financijske revizije i pripadajućim revizijskim standardima.

Za izražavanje mišljenja pribavljeni su dostatni i primjereni revizijski dokazi.

Činjenice koje su utjecale na izražavanje uvjetnog mišljenja opisane su u nastavku.

- U glavnoj knjizi nisu evidentirana ni u financijskim izvještajima za 2024. iskazana građevinska zemljišta ukupne površine od 98 158 m² koja su na temelju ugovora o prijenosu prava vlasništva, bez naknade prenesena u 2024. i u prethodnim godinama s 20 jedinica lokalne samouprave u vlasništvo Agencije. Građevinska zemljišta namijenjena su izgradnji stanova u okviru provedbe kapitalnih projekata Društveno poticana stanogradnja i Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom.

Za građevinska zemljišta dobivena od deset jedinica lokalne samouprave sastavljeni su procjembeni elaborati prema kojima procijenjena tržišna vrijednost zemljišta iznosi 2.493.075,48 eura, a za građevinska zemljišta dobivena od ostalih deset jedinica lokalne samouprave, procjena vrijednosti zemljišta do konca 2024. nije obavljena.

Prema pomoćnoj evidenciji Odjela za ugovaranje zemljišta, izgradnju i prodaju stanova, u razdoblju od 2019. do 2024. izgrađeno je 19 stambenih objekata (650 stanova) za provedbu Programa POS, nabavne vrijednosti od 51.119.878,64 eura te su navedeni objekti u uporabi. Do konca 2024. Agencija je kupcima prodala 620 navedenih stanova nabavne vrijednosti od 48.353.826,83 eura, u najam su dana 24 stana nabavne vrijednosti od 1.937.032,95 eura, a šest stanova nabavne vrijednosti od 829.018,86 eura je prazno. U glavnoj knjizi su navedeni stambeni objekti evidentirani te u Bilanci koncem 2024. iskazani u okviru građevinskih objekata u pripremi u iznosu od 51.119.878,64 eura. Vrijednost prodanih stanova trebalo je isknjižiti iz glavne knjige Agencije, a stanovi koji su dovršeni i prazni trebali su biti evidentirani u glavnoj knjizi te iskazani u Bilanci koncem 2024. u okviru građevinskih objekata u uporabi umjesto u okviru imovine u pripremi.

Agencija je koncem 2024. evidentirala u glavnoj knjizi navedene stanove dane u najam, osim u okviru građevinskih objekata u pripremi, i u okviru imovine u uporabi u iznosu od 1.937.032,95 eura te je vrijednost tih stanova dvostruko evidentirana u glavnoj knjizi i iskazana u Bilanci koncem 2024.

Nadalje, u okviru građevinskih objekata u pripremi evidentirani su u glavnoj knjizi te iskazani u Bilanci koncem 2024. stambeni objekti u iznosu od 5.518.873,29 eura, izgrađeni za provedbu Programa stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata. Stanovi su izgrađeni u Gradu Dubrovniku te su predani Ministarstvu hrvatskih branitelja u kolovozu 2021., na temelju Zapisnika o primopredaji. S obzirom na to da su navedeni stambeni objekti izgrađeni i predani Ministarstvu hrvatskih branitelja u kolovozu 2021., vrijednost navedenih stambenih objekata u iznosu od 5.518.873,29 eura trebalo je u 2021. isknjižiti iz glavne knjige Agencije.

Zbog pogrešnog evidentiranja u glavnoj knjizi stambenih objekata koji su prodani kupcima, dani u najam te stanova prenesenih Ministarstvu hrvatskih branitelja, u Bilanci su koncem 2024. više iskazani imovina i vlastiti izvori za 55.809.733,08 eura od stvarnih.

Rashodi za nabavu stambenih objekata za provedbu kapitalnih projekata Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom te Društveno poticana stanogradnja evidentirani su u glavnoj knjizi za 2024. u ukupnom iznosu od 42.914.399,65 eura. Istovremeno je evidentirano povećanje imovine u pripremi i vlastitih izvora u ukupnom iznosu od 33.328.628,97 eura, što je manje za 9.585.770,68 eura u odnosu na ostvarene rashode za nabavu stambenih objekata.

Zbog navedenog, u Bilanci su koncem 2024. manje iskazani imovina i vlastiti izvori za 9.585.770,68 eura od stvarnih.

Agencija je u 2023. nabavila dva računalna programa, koja se koriste za potrebe obavljanja djelatnosti Agencije, u ukupnom iznosu od 88.837,50 eura, ali navedeni računalni programi nisu evidentirani u poslovnim knjigama Agencije ni iskazani u Bilanci za 2024. Za navedene računalne programe koncem 2024. trebalo je obračunati ispravak vrijednosti u iznosu od 22.209,37 eura.

Zbog navedenog su imovina i vlastiti izvori u Bilanci koncem 2024. iskazani manje za 66.628,13 eura od stvarnih.

U poslovnim knjigama su evidentirana te u Bilanci koncem 2024. iskazana ukupna potraživanja u iznosu od 241.438.729,90 eura. Prema podacima iz Bilance (obvezni analitički podaci), potraživanja koncem 2024. u cijelosti su nedospjela. Prema podacima iz poslovnih knjiga, ukupna dospjela potraživanja koncem 2024. iznosila su 2.099.111,11 eura i odnose se na potraživanja za dane zajmove. Ispravak vrijednosti dospjelih potraživanja u iznosu od 863.835,48 eura nije proveden koncem 2024.

S obzirom na to da nije proveden ispravak vrijednosti dospjelih potraživanja, u poslovnim knjigama su evidentirana te u Bilanci koncem 2024. iskazana potraživanja i vlastiti izvori više za 863.835,48 eura od stvarnih. Dospjela potraživanja su iskazana manje u okviru obveznih analitičkih podataka u Bilanci, a nedospjela više u iznosu od 2.099.111,11 eura u odnosu na stvarna.

Izvanbilančni zapisi evidentirani su u glavnoj knjizi te iskazani u financijskim izvještajima koncem 2024. u iznosu od 7.000.369,18 eura. Odnose se na potencijalne obveze po osnovi sudskih sporova u tijeku u iznosu od 5.619.147,15 eura, instrumente osiguranja plaćanja u iznosu od 1.283.890,80 eura te dana jamstva u iznosu od 97.331,23 eura. U okviru potencijalnih obveza po osnovi sudskih sporova u tijeku, evidentirane su u glavnoj knjizi koncem 2024. potencijalne obveze u iznosu od 954.017,52 eura koje se odnose na sudski spor za koji je donesena pravomoćna presuda prema kojoj je Agencija podmirila obvezu u srpnju 2024. S obzirom na to da se ne radi o potencijalnim obvezama po sudskom sporu, već stvarnim obvezama koje su u međuvremenu podmirene, potencijalne obveze u iznosu od 954.017,52 eura trebale su biti isknjižene iz poslovnih knjiga za 2024.

U glavnoj knjizi nisu evidentirane te u Bilanci koncem 2024. iskazane primljene bankovne garancije u ukupnom iznosu od 9.483.998,79 eura, a evidentirane su bankovne garancije u iznosu od 1.283.890,80 eura koje su trebale biti isknjižene zbog isteka roka valjanosti.

Zbog navedenog, u glavnoj knjizi su evidentirani te u Bilanci koncem 2024. iskazani izvanbilančni zapisi manje za 7.246.090,47 eura u odnosu na stvarne.

Popis imovine i obveza nije cjelovit jer nisu popisani imovina u pripremi, izvanbilančni zapisi i poslovni prostor u Zagrebu. Popisne liste nefinancijske imovine (za kuće i zemljišta u okviru kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun Republike Hrvatske te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama) ne sadrže zapažanja o praznim i devastiranim kućama te o vrsti zemljišta, odnosno popisom nije utvrđeno uporabno stanje nekretnina. Povjerenstvo za popis nije sastavilo popisne liste nefinancijske imovine fizičkim utvrđivanjem stvarnog stanja imovine na licu mjesta. Potraživanja i obveze sa stanjem na dan 31. prosinca 2024. popisani su prema skupinama računa iz Računskog plana, u ukupnim iznosima evidentiranim u glavnoj knjizi, umjesto po pojedinom vjerovniku i dužniku. (točka 2. Nalaza)

B) UVJETNO MIŠLJENJE O USKLAĐENOSTI POSLOVANJA

Prema mišljenju Državnog ureda za reviziju, poslovanje Agencije za 2024. u svim značajnim odrednicama obavljano je u skladu sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima, navedenim u poglavlju III. REVIZIJA ZA 2024. pod naslovom Kriteriji za izražavanje mišljenja, osim u dijelu opisanom u odjeljku Osnova za izražavanje uvjetnog mišljenja o usklađenosti poslovanja.

Osnova za izražavanje uvjetnog mišljenja o usklađenosti poslovanja

Mišljenje o usklađenosti poslovanja izraženo je u skladu s ISSAI 400 Načelima revizije usklađenosti i pripadajućim revizijskim standardima.

Za izražavanje mišljenja pribavljeni su dostatni i primjereni revizijski dokazi.

Činjenice koje su utjecale na izražavanje uvjetnog mišljenja opisane su u nastavku.

- Financijskim planom Agencije za 2024. sredstva za financiranje pojedinih rashoda i izdataka nisu planirana i izvršena u okviru skupina Računskog plana koje su za te vrste rashoda i izdataka propisane Računskim planom proračuna. U okviru podskupine Računskog plana Izdaci za dane zajmove neprofitnim organizacijama, građanima i kućanstvima, planirani su izdaci u iznosu od 7.600.000,00 eura, a izvršeni su u iznosu od 4.155.546,67 eura. Planirana i utrošena sredstva odnose se na izgradnju građevinskih objekata (plaćanja dobavljačima po situacijama za obavljene radove) u okviru kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja te su trebala biti planirana i izvršena u okviru rashoda za nabavu nefinancijske imovine, podskupina Građevinski objekti.

Agencija je za 2024. donijela Godišnji program rada i Godišnje izvješće o poslovanju. Godišnji program rada Agencije za 2024. ne sadrži mjere, svrhu provedbe mjera i pokazatelje rezultata mjera, nadležnost za provedbu svake od aktivnosti, rok provedbe aktivnosti, izvor financiranja u proračunu, planirani iznos za provedbu aktivnosti te nije izrađen u roku određenom Uputama za izradu godišnjeg plana rada, koje je Ministarstvo pravosuđa i uprave objavilo u prosincu 2020. Godišnje izvješće o poslovanju Agencije za 2024. ne sadrži elemente određene Uputama za izradu godišnjeg izvještaja o radu, koje je Ministarstvo pravosuđa i uprave objavilo u ožujku 2022., odnosno ne sadrži mjere, svrhu provedbe mjera, pokazatelje rezultata, aktivnosti, nadležnost, rok provedbe te izvor financiranja i planirani iznos, ostvarene vrijednosti za pokazatelje rezultata na kraju izvještajnog razdoblja, a za svaku od aktivnosti iznos ostvaren u proračunu, ostvarenje aktivnosti u postotku te napomene za aktivnosti koje su ostvarene ispod 100,0 %. (točka 1. Nalaza)

- U Središnji registar državne imovine dostavljeni su i uneseni podaci o 391 nekretnini koje je Agencija kupovala od 1997. do 2001. u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske, za stambeno zbrinjavanje prognanika i izbjeglica, povratnika, invalida Domovinskog rata, obitelji poginulih i nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata te drugih građana koji obavljaju djelatnosti nužne za sigurnost, obnovu i razvoj ranije okupiranih područja.

Podaci o poslovnim prostorima i garažama koje koristi Agencija u Zagrebu (poslovni prostor površine od 598,9 m² i osam garažnih mjesta ukupne površine od 93,20 m²) te Osijeku (poslovni prostor površine od 108,25 m² i garaža površine od 11,60 m²), devet automobila te 324 garaže, 188 stanova i četiri poslovna prostora izgrađenih u okviru Programa POS, nisu dostavljeni ni uneseni u Središnji registar državne imovine do vremena obavljanja revizije (svibanj 2025.).

Nadalje, u Središnji registar državne imovine do vremena obavljanja revizije (svibanj 2025.) nisu dostavljeni podaci o zemljištima za 22 katastarske čestice ukupne površine od 23 869 m² koja su prenesena s jedinica lokalne samouprave na Agenciju za potrebe izgradnje višestambenih zgrada za privremeno stambeno zbrinjavanje potresom pogođenog stanovništva. Također, nisu dostavljeni ni uneseni podaci o zemljištima za katastarske čestice ukupne površine od 74 289 m² koja su prenesena s jedinica lokalne samouprave na Agenciju, za potrebe izgradnje višestambenih zgrada za provedbu Programa POS. (točka 3. Nalaza)

Obveze Agencije

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

Obveze Državnog ureda za reviziju

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

Obavljanjem revizije, državni revizori procjenjuju rizike značajno pogrešnog iskazivanja podataka u financijskim izvještajima te rizike da se poslovanje ne vodi u skladu sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima. Na temelju procjene rizika određuju revizijski pristup i postupke te pribavljaju dostatne i primjerene revizijske dokaze koji osiguravaju osnovu za izražavanje mišljenja. Također, provjeravaju unutarnje kontrole značajne za pripremu, sastavljanje i objavu financijskih izvještaja te unutarnje kontrole koje osiguravaju usklađenost poslovanja.

Državni ured za reviziju izražava mišljenje o financijskim izvještajima i mišljenje o usklađenosti poslovanja sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima, navedenim u poglavlju III. REVIZIJA ZA 2024. pod naslovom Kriteriji za izražavanje mišljenja.

II. PODACI O AGENCIJI

Djelokrug i unutarnje ustrojstvo

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

Agencija je pravna osoba s pravima i obvezama propisanim odredbama Zakona o ustanovama (Narodne novine 76/93, 29/97 – ispravak, 47/99 – ispravak, 35/08, 127/19 i 151/22). Upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu. Osnivač Agencije je Republika Hrvatska, a prava i dužnosti osnivača obavlja Vlada Republike Hrvatske. Sjedište Agencije je Savska cesta 41, Zagreb.

Djelokrug Agencije bio je određen Uredbom 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) (dalje u tekstu: Uredba), koja je bila na snazi do 13. veljače 2025. Prema odredbama članka 3. Uredbe, Agencija ima ovlast da u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske, sklapa ugovore o kupnji ili zamjeni nekretnina u Republici Hrvatskoj, s fizičkim ili pravnim osobama, koje su vlasnici tih nekretnina, osim onih nekretnina čiji je pravni promet uređen posebnim propisima. Agencija kupuje nekretnine na temelju prijedloga vlasnika. Nekretnine stečene ugovorom o kupnji ili zamjenom ovlaštena je prodati ili darovati domaćim fizičkim ili pravnim osobama ili im dati u najam ili zakup. Ugovor o darovanju nekretnina s domaćom fizičkom ili pravnom osobom zaključuje se na temelju odluke Upravnog vijeća Agencije. Također, Agencija je ovlaštena i posredovati u prometu nekretninama između vlasnika i zainteresiranih pravnih i fizičkih osoba. Prema odredbama članka 5. Uredbe, Agencija može nekretnine iz članka 3. ove Uredbe prodavati državljanima Republike Hrvatske za gotovinu ili uz obročnu otplatu, odnosno temeljem zajmova banaka ili drugih financijskih ustanova.

Agencija obavlja i poslove propisane odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 – ispravak, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21 i 72/25) te investitorske, odnosno operativne poslove u vezi s izgradnjom stanova iz Programa stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata.

Na temelju odredbi Zakona o energetskej učinkovitosti (Narodne novine 127/14, 116/18, 25/20, 32/21 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 41/21 i 40/25), Agencija provodi politike sustavnog gospodarenja energijom i vodom u zgradama u vlasništvu javnog sektora ili koje koristi javni sektor, zajedno s ministarstvom nadležnim za poslove graditeljstva provodi program energetske obnove zgrada javnog sektora te obavlja druge poslove i aktivnosti u skladu s odredbama navedenog Zakona.

Na temelju odredbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine 65/17, 61/18, 66/19 i 146/20), provodi subvencioniranje kredita koje građani s prebivalištem na području Republike Hrvatske uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće odnosno gradnju kuće radi rješavanja stambenog pitanja, na temelju objava javnih poziva do 31. prosinca 2023.

Osim toga, na temelju odredbi Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (Narodne novine 21/23), Agencija je ovlaštena stjecati pravo vlasništva nekretnine u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske, u svrhu privremenog stambenog zbrinjavanja dok traje obnova odnosno izgradnja. Također, Agencija je ovlaštena stjecati pravo vlasništva nekretnine u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske u svrhu trajnog stambenog zbrinjavanja zamjenom prava vlasništva umjesto obnove odnosno izgradnje na temelju odredbi navedenog Zakona.

Vrijednosno značajniji izvori sredstava za obavljanje djelatnosti su opći prihodi i primici iz državnog proračuna, namjenski primici od povrata glavnica danih zajmova i zaduživanja te Mehanizam za oporavak i otpornost.

Prema odredbama Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada (iz veljače 2021.), za obavljanje poslova iz djelokruga Agencije ustrojene su sljedeće ustrojstvene jedinice: Kabinet direktora, Odjel za financije i računovodstvo, Odjel za opće poslove, Odjel za kupovinu nekretnina, Odjel za najam i gospodarenje nekretnina, Odjel za ugovaranje zemljišta, izgradnju i prodaju stanova, Odjel za energetske obnovu zgrada javnog sektora, Odjel za sustavno gospodarenje energijom te Odjel za subvencioniranje stambenih kredita.

Agencija obavlja djelatnost u sjedištu u Zagrebu te u uredu u Osijeku. Tijela Agencije su Upravno vijeće i direktor.

U veljači 2025. stupila je na snagu Uredba o Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (Narodne novine 19/25), prema kojoj Agencija ima i dalje ovlasti dane prethodno donesenom uredbom. Navedenom Uredbom, Agencija je dobila, između ostalog, ovlasti za obavljanje poslova vezanih za provedbu zakona kojim se uređuje način izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske, poslove vezane za stjecanje prava vlasništva nekretnine u svrhu privremenog stambenog zbrinjavanja, trajnog stambenog zbrinjavanja zamjenom prava vlasništva umjesto obnove odnosno gradnja zgrada te druge poslove vezane za provedbu zakona kojim se uređuje obnova zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije. Nadalje, navedenom Uredbom je utvrđeno da Agenciju vodi, predstavlja i zastupa ravnatelj.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, početkom i koncem 2024. Agencija je imala 71 zaposlenika.

Zakonski predstavnik Agencije od 30. siječnja 2020. i u vrijeme obavljanja revizije je Dragan Hristov, dipl. oec.

Sustav unutarnjih kontrola

Sustav unutarnjih kontrola propisan je odredbama Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 78/15, 102/19 i 105/25), Pravilnika o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 58/16), Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18 i 83/23) te odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru (Narodne novine 42/16 i 77/19).

Prema odredbama članaka 4. i 13. Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru, sustav unutarnjih kontrola je skup načela, metoda i postupaka unutarnjih kontrola koji je uspostavila odgovorna osoba institucije u svrhu uspješnog upravljanja i ostvarenja općih ciljeva, kao što su obavljanje poslovanja na pravilan, etičan, ekonomičan, učinkovit i djelotvoran način, usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima, zaštita sredstava od gubitaka, zlorabe i štete, jačanje odgovornosti za ostvarenje poslovnih ciljeva te pouzdanost i sveobuhvatnost financijskih i drugih izvještaja.

Odgovorna osoba institucije treba uspostaviti kontrole koje uključuju pisana pravila, procedure, postupke i druge mjere ili aktivnosti radi smanjenja rizika na prihvatljivu razinu, a u svrhu ostvarenja poslovnih ciljeva.

Postupci i metode unutarnjih kontrola Agencije opisani su unutarnjim aktima odnosno pravilnicima i uputama, kao i pisanim procedurama. Tijekom 2024. Agencija je, između ostalog, primjenjivala: Pravilnik o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije, Pravilnik o radu, Pravilnik o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje, Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave, Pravilnik o postupku i mjerama za zaštitu dostojanstva radnika, Pravilnik o načinu imenovanja povjerljive osobe i postupku unutarnjeg prijavljivanja nepravilnosti u Agenciji, Etički kodeks te Procedure stvaranja ugovornih obveza.

Odredbom članka 12. Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru propisano je da odgovorna osoba institucije treba uspostaviti integrirano upravljanje rizicima.

Agencija je ustrojila registre rizika u pet ustrojstvenih jedinica s ukupno definirana 63 rizika.

Registri sadrže vrstu i kratak opis rizika, pregled postojećih kontrolnih mehanizama uz utvrđeni rizik, učinak i vjerojatnost rizika, sažetak planiranih radnji te osobe zadužene za provođenje potrebnih mjera i rokove za njihovo izvršenje. U prosincu 2012. Agencija je donijela Strategiju upravljanja rizicima, čiji je cilj i svrha postaviti okvir unutar kojeg će se u procesu planiranja i donošenja odluka ugraditi upravljanje rizicima kao standard i sastavni dio upravljanja te će pomoći optimiziranju korištenja javnih sredstava. Agencija prati i izvještava o provođenju mjera za smanjenje rizika.

Izjavom o fiskalnoj odgovornosti odgovorna osoba institucije, čelnik, na godišnjoj razini izvještava o funkcioniranju sustava unutarnjih kontrola.

Prema Izjavi o fiskalnoj odgovornosti (Obrazac 1b) iz veljače 2025., u sustavu unutarnjih kontrola Agencije utvrđene su slabosti i nepravilnosti koje mogu utjecati na zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava. Slabosti i nepravilnosti su utvrđene na temelju popunjenog Upitnika o fiskalnoj odgovornosti u području upravljanja imovinom. Agencija nije donijela pisane procedure kojima se detaljno utvrđuju poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama te ovlasti i nadležnosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova. U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti utvrđene su potrebne aktivnosti i očekivani rokovi otklanjanja nepravilnosti te imenovane osobe odgovorne za provedbu planiranih aktivnosti.

U skladu s odredbama članka 3. Pravilnika o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru, unutarnju reviziju Agencije provodi Samostalna služba za unutarnju reviziju Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: Ministarstvo), koja daje stručna mišljenja i ima savjetodavnu ulogu u cilju poboljšanja poslovanja Agencije, procjenjuje poslovanje Agencije kroz procese i sustav unutarnjih kontrola na temelju upravljanja rizicima te daje preporuke u svrhu postizanja veće učinkovitosti i djelotvornosti sustava. Samostalna služba za unutarnju reviziju zadnju reviziju u Agenciji obavila je u 2022.

Agencija je u skladu s odredbama članka 10. Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13, 85/15 i 69/22) na mrežnim stranicama objavila zakone i druge propise koji se odnose na područje rada Agencije, programe rada, izvješće o poslovanju, financijska izvješća, financijski plan, informacije o postupcima javne nabave, informacije o raspisanim natječajima te druge dokumente koji se odnose na rad Agencije. Također, sastavljeno je Izvješće o provedbi Zakona o pravu na pristup informacijama za 2024. i dostavljeno je povjereniku za informiranje u propisanom roku. Agencija je u rujnu 2020. donijela Etički kodeks, imenovala povjerenika za etiku te utvrdila način postupanja po prijavljenim situacijama neetičnog ponašanja.

Planiranje i izvršenje plana

Državnim proračunom za 2024., donesenim u prosincu 2023., planirana su sredstva za Agenciju u iznosu od 113.231.790,00 eura. Izmjenama i dopunama Državnog proračuna za 2024., donesenim u listopadu 2024. te preraspodjelama sredstava na temelju odluka Vlade Republike Hrvatske iz srpnja, studenoga i prosinca 2024. te na temelju odluka ministra financija iz kolovoza, studenoga i prosinca 2024., financijski plan Agencije smanjen je za 13.542.518,00 eura ili 12,0 % te iznosi 99.689.272,00 eura.

U odnosu na početni financijski plan, vrijednosno najznačajnije smanjena su sredstva za provedbu aktivnosti Energetska obnova zgrada javnog sektora za 24.272.000,00 eura ili 96,8 %. Nadalje, značajnije su smanjena sredstva za provedbu kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja za 12.350.000,00 eura ili 61,9 % te za provedbu kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun Republike Hrvatske te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama za 3.407.000,00 eura ili 82,9 %. Sredstva za provedbu kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom povećana su za 26.570.000,00 eura ili 220,0 % u odnosu na početni financijski plan.

Izvori financiranja planiranih rashoda i izdataka su opći prihodi i primici u iznosu od 91.468.402,00 eura, namjenski primici od povrata glavnica danih zajmova u iznosu od 7.600.000,00 eura te Mehanizam za oporavak i otpornost u iznosu od 620.870,00 eura.

Sredstva su planirana za financiranje provedbe programa Prometovanje nekretninama, Poticanje stambene gradnje te Energetska učinkovitost u zgradarstvu, koji se provode kroz tri aktivnosti, devet kapitalnih te dva tekuća projekta. Vrijednosno značajnija sredstva planirana su za provedbu tekućeg projekta Subvencije i državna jamstva za stambene kredite u iznosu od 45.975.000,00 eura ili 46,1 % ukupno planiranih sredstava te provedbu kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom u iznosu od 38.650.000,00 eura ili 38,8 % ukupno planiranih sredstava.

Prema vrsti rashoda i izdataka, vrijednosno značajnije planirane su naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade u iznosu od 46.795.420,00 eura te rashodi za nabavu nefinancijske imovine u iznosu od 39.634.130,00 eura.

Prema podacima iz državne riznice, rashodi i izdaci Agencije u 2024. izvršeni su u iznosu od 94.085.612,64 eura, što je 5.603.659,36 eura ili 5,6 % manje od plana. Vrijednosno značajnija sredstva utrošena su za provedbu tekućeg projekta Subvencije i državna jamstva za stambene kredite u iznosu od 45.600.877,65 eura, kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom u iznosu od 38.504.428,67 eura te kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja u iznosu od 4.155.546,67 eura.

U skladu s odredbom članka 38. Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), donesene su projekcije za sljedeće dvije godine, odnosno 2025. i 2026. Prema spomenutim projekcijama, planirani su rashodi i izdaci Agencije za 2025. u iznosu od 109.997.790,00 eura te za 2026. u iznosu od 83.271.020,00 eura.

Agencija je pod upravnom nadležnošću Ministarstva te su u Provedbeni program Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine za razdoblje od 2021. do 2024. (dalje u tekstu: Provedbeni program) uključene, između ostalog, i mjere koje provodi Agencija (Postavljanje strateškog i zakonodavnog okvira za dekarbonizaciju nacionalnog fonda zgrada, Sustavno gospodarenje energijom u javnom sektoru te Poticanje stanogradnje uz sudjelovanje javnih sredstava i subvencioniranje stambenih kredita). Provedbeni program donesen je u prosincu 2020., a Izmjene i dopune navedenog Provedbenog programa donesene su u lipnju 2022. Sastavni dio Provedbenog programa je tablični prikaz koji uključuje: opis mjere, naziv i svrhu provedbe mjere, procjenu troška provedbe pojedine mjere, poveznicu s izvorima financiranja, okvir za praćenje provedbe koji se sastoji od ključne točke ostvarenja za svaku mjeru, rokove provedbe te pokazatelje rezultata za svaku mjeru s definiranim početnim i ciljnim vrijednostima za svaku godinu provedbe.

Godišnje izvješće o provedbi Provedbenog programa Ministarstva za 2024. sastavljeno je u ožujku 2025. Prema podacima iz navedenog Godišnjeg izvješća, sve tri mjere koje provodi Agencija su u tijeku provedbe. Ciljne vrijednosti za 2024. ostvarene su za jedanaest ili 71,6 % pokazatelja rezultata mjera iz nadležnosti Agencije.

Godišnji program rada Agencije za 2024. sastavljen je u ožujku 2024., a Upravno vijeće ga je usvojilo u travnju 2024. Navedenim Programom rada određeno je sedam aktivnosti koje će Agencija provoditi: izgradnja stanova po Programu društveno poticane stanogradnje; stambeno zbrinjavanje stradalnika iz Domovinskog rata; kupnja stanova, kuća i izgradnja višestambenih zgrada radi stambenog zbrinjavanja bivših nositelja stanarskog prava, stambenog zbrinjavanja stradalnika potresom pogođenih područja i za druge stambene potrebe; subvencioniranje stambenih kredita; gospodarenje nekretninama; energetska obnova zgrada javnog sektora te sustavno gospodarenje energijom i Informacijski sustav za gospodarenje energijom ISGE (dalje u tekstu: ISGE).

Godišnje izvješće o poslovanju i završni račun Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama za 2024. godinu (dalje u tekstu: Godišnje izvješće o poslovanju) sastavljeno je u ožujku 2025. te objavljeno na mrežnim stranicama Agencije. Upravno vijeće donijelo je u travnju 2025. Odluku kojom je usvojilo Godišnje izvješće o poslovanju. Prema podacima iz Godišnjeg izvješća o poslovanju, većina planiranih aktivnosti je provedena.

Financijski izvještaji

Agencija vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Sastavljeni su propisani financijski izvještaji: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima, Bilanca, Izvještaj o rashodima prema funkcijskoj klasifikaciji, Izvještaj o promjenama u vrijednosti i obujmu imovine i obveza, Izvještaj o obvezama te Bilješke uz financijske izvještaje. Financijski izvještaji predani su Ministarstvu financija u elektroničkom obliku putem aplikacije Financijsko izvještavanje u sustavu proračuna i Registar proračunskih i izvanproračunskih korisnika (aplikacija RKPFI) u propisanom roku te su objavljeni na mrežnim stranicama Agencije.

a) Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 111.306.596,85 eura, što je 30.518.321,34 eura ili 37,8 % više u odnosu na prethodnu godinu.

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

Tablica broj 1

Ostvareni prihodi i primici

u eurima

Redni broj	Prihodi i primici	Ostvareno za 2023.	Ostvareno za 2024.	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
1.	Pomoći iz inozemstva i od subjekata unutar općeg proračuna	388.717,93	620.500,12	159,6
2.	Prihodi od imovine	4.027.677,33	3.850.969,57	95,6
3.	Prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada	3.699.337,44	3.660.253,34	98,9
4.	Prihodi iz nadležnog proračuna i od HZZO-a na temelju ugovornih obveza	48.844.521,45	89.309.565,85	182,8
5.	Kazne, upravne mjere i ostali prihodi	12.038,42	29.689,00	246,6
6.	Prihodi od prodaje nefinancijske imovine	20.337.551,42	9.827.675,53	48,3
7.	Primici od financijske imovine i zaduživanja	3.478.431,52	4.007.943,44	115,2
	Ukupni prihodi i primici	80.788.275,51	111.306.596,85	137,8

Od ukupno ostvarenih prihoda i primitaka u 2024., vrijednosno najznačajniji su prihodi iz nadležnog proračuna i od HZZO-a na temelju ugovornih obveza u iznosu od 89.309.565,85 eura, koji čine 80,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Svi drugi prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 21.997.031,00 euro te čine 19,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Povećanje ostvarenih prihoda i primitaka u 2024. za 30.518.321,34 eura ili 37,8 % u odnosu na 2023. najvećim je dijelom rezultat povećanja prihoda iz nadležnog proračuna za 40.465.044,40 eura te smanjenja prihoda od prodaje nefinancijske imovine za 10.509.875,89 eura.

Prihodi od pomoći iz inozemstva i od subjekata unutar općeg proračuna ostvareni su u iznosu od 620.500,12 eura (u cijelosti iz Mehanizma za oporavak i otpornost) i veći su za 231.782,19 eura ili 59,6 % u odnosu na prihode ostvarene u 2023., zbog povećanja sredstava iz Mehanizma za oporavak i otpornost namijenjenih za provedbu kapitalnog projekta Poticanje mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti.

Prihodi od imovine ostvareni su u iznosu od 3.850.969,57 eura, a vrijednosno najznačajniji prihodi u iznosu od 3.805.470,81 euro ostvareni su u okviru Programa društveno poticane stanogradnje (dalje u tekstu: Program POS). Odnose se na prihode od kamata na dane zajmove neprofitnim organizacijama, građanima i kućanstvima u iznosu od 3.258.467,28 eura te prihode od zakupa i iznajmljivanja imovine u iznosu od 547.003,53 eura. Prihodi od kamata na dane zajmove neprofitnim organizacijama, građanima i kućanstvima najvećim dijelom odnose se na prihode od kamata na dane zajmove kupcima stanova za podmirenje trećeg obroka na temelju ugovora o kupoprodaji stanova u okviru Programa POS.

Prihodi od zakupa i iznajmljivanja imovine u iznosu od 547.003,53 eura ostvareni su najvećim dijelom od iznajmljivanja neprodanih stanova i garažno-parkirnih mjesta izgrađenih za potrebe provedbe Programa POS. Koncem 2024. bilo je aktivno 510 ugovora o najmu nekretnina, od čega 189 ugovora za najam stanova i 321 ugovor za najam garažno-parkirnih mjesta. Odredbama Pravilnika o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje koji je u ožujku 2023. donio ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, propisani su uvjeti, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za najam stanova i davanja u najam ostalih prostorija sagrađenih prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, koji su u vlasništvu Agencije, sve do njihove prodaje.

Prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada ostvareni su u iznosu od 3.660.253,34 eura i namijenjeni su za financiranje Programa POS. Vrijednosno najznačajniji prihodi ostvareni su od javnih ustanova za društveno poticanu stanogradnju gradova Rijeke, Koprivnice, Dubrovnika i Varaždina u iznosu od 2.198.208,15 eura.

Prihodi iz nadležnog proračuna i od HZZO-a na temelju ugovornih obveza ostvareni su u iznosu od 89.309.565,85 eura, a odnose se na prihode iz nadležnog proračuna za financiranje rashoda poslovanja u iznosu od 50.756.559,14 eura te prihode iz nadležnog proračuna za financiranje rashoda za nabavu nefinancijske imovine u iznosu od 38.553.006,71 euro. U okviru prihoda iz proračuna za financiranje rashoda poslovanja, vrijednosno najznačajniji prihodi ostvareni su za financiranje naknada građanima (subvencioniranje kredita za stambeno zbrinjavanje) u iznosu od 45.600.877,65 eura. U okviru prihoda iz proračuna za financiranje rashoda za nabavu nefinancijske imovine, vrijednosno najznačajniji prihodi ostvareni su za financiranje izgradnje stambenih objekata u iznosu od 38.504.428,67 eura. U odnosu na prethodnu godinu, veći su za 40.465.044,40 eura ili 82,8 %, najvećim dijelom zbog povećanja sredstava za provedbu kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom.

Prihodi od prodaje nefinancijske imovine u iznosu od 9.827.675,53 eura ostvareni su prodajom stanova, garaža, garažno-parkirnih mjesta i poslovnih prostora izgrađenih u okviru provedbe Programa POS, od namjenskih primitaka od povrata glavnice danih zajmova. U odnosu na prihode ostvarene u 2023., manji su za 10.509.875,89 eura ili 51,7 % zbog manjeg broja prodanih stanova. Prihodi su ostvareni od uplata kupaca na temelju predugovora o prodaji stana i na temelju ugovora o kupoprodaji stanova.

Javni poziv za prikupljanje ponuda za prodaju stanova u okviru Programa POS objavljuje Agencija. Na temelju zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS, koji kupac podnosi Agenciji, utvrđuje se lista reda prvenstva. Ravnatelj Agencije donosi odluku o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa POS, koja je sastavni dio javnog poziva. Na temelju Liste reda prvenstva za kupnju stana, Agencija s kupcem zaključuje predugovor, a kupac se obvezuje platiti prvi obrok u iznosu od najmanje 15,0 % cijene stana, u roku od osam dana od potpisivanja predugovora. Sredstva od naplate prvog obroka uplaćuju se na račun Agencije, a namijenjena su financiranju radova izgradnje stanova. Drugi obrok u visini od najmanje 42,5 % plaća se u roku od 30 dana od zaključenja predugovora, vlastitim sredstvima ili kreditom koji kupcu odobrava poslovna banka, koja kreditna sredstva uplaćuje na račun Agencije, a namijenjena su financiranju izgradnje stanova.

Nakon naplate drugog obroka, Agencija i kupac zaključuju kupoprodajni ugovor kojim se definira treći obrok koji se naplaćuje iz sredstava kupca ili sredstvima zajma koji kupcu odobrava Agencija, na rok do 15 godina. Zajmovi koje daje Agencija dospijevaju na naplatu nakon što kupac otplati zajam za drugi obrok uzet od poslovne banke.

Primici od financijske imovine i zaduživanja evidentirani su u iznosu od 4.007.943,44 eura. Odnose se na primitke od povrata glavnice zajmova danih građanima (u okviru Programa POS) za kupnju stanova (treći obrok – glavnica) u iznosu od 3.637.016,79 eura te za gradnju i kupnju kuća u iznosu od 370.926,65 eura.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima za 2024., ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 98.866.827,11 eura, što je 32.987.212,65 eura ili 50,1 % više u odnosu na prethodnu godinu.

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

Tablica broj 2

Ostvareni rashodi i izdaci

u eurima

Redni broj	Rashodi i izdaci	Ostvareno za 2023.	Ostvareno za 2024.	Indeks (3/2)
	1	2	3	4
1.	Rashodi za zaposlene	1.571.711,46	2.054.278,12	130,7
2.	Materijalni rashodi	2.426.195,57	2.854.393,92	117,6
3.	Financijski rashodi	9.649,55	10.009,21	103,7
4.	Naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade	43.633.457,41	46.271.099,58	106,0
5.	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	11.215.708,41	42.940.302,46	382,9
6.	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	7.022.892,06	4.736.743,82	67,4
	Ukupni rashodi i izdaci	65.879.614,46	98.866.827,11	150,1
	Ukupni prihodi i primici (veza Tablica broj 1)	80.788.275,51	111.306.596,85	137,8
	Višak prihoda i primitaka	14.908.661,05	12.439.769,74	83,4

Vrijednosno značajnije u 2024. ostvareni su rashodi za naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade u iznosu od 46.271.099,58 eura, koji čine 46,8 % ukupnih rashoda i izdataka te rashodi za nabavu nefinancijske imovine u iznosu od 42.940.302,46 eura, koji čine 43,4 % ukupnih rashoda i izdataka.

Povećanje rashoda i izdataka u 2024. za 32.987.212,65 eura ili 50,1 % u odnosu na 2023. najvećim je dijelom rezultat povećanja rashoda za nabavu nefinancijske imovine za 31.724.594,05 eura.

Rashodi za zaposlene ostvareni su u iznosu od 2.054.278,12 eura te su u odnosu na prethodnu godinu veći za 482.566,66 eura ili 30,7 %, zbog primjene većih koeficijenata pri obračunu brutoplaća, u skladu s odredbama Uredbe o nazivima radnih mjesta, uvjetima za raspored i koeficijentima za obračun plaće u javnim službama (Narodne novine 22/24), koja je u primjeni od 1. ožujka 2024. Odnose se na brutoplaće u iznosu od 1.704.249,03 eura, doprinose na plaće u iznosu od 281.098,91 euro te ostale rashode za zaposlene u iznosu od 68.930,18 eura.

Materijalni rashodi ostvareni su u iznosu od 2.854.393,92 eura, od čega se na rashode za usluge odnosi 2.623.421,24 eura. Rashodi za usluge najvećim dijelom odnose se na intelektualne i osobne usluge u iznosu od 1.670.865,71 euro, računalne usluge u iznosu od 454.248,81 euro, usluge promidžbe i informiranja u iznosu od 123.561,30 euro te usluge tekućeg i investicijskog održavanja u iznosu od 107.147,12 eura.

Vrijednosno značajniji rashodi za intelektualne i osobne usluge ostvareni su u okviru aktivnosti Energetska obnova zgrada javnog sektora u iznosu od 706.384,08 eura (za nabavu stručno-tehničke i konzultantske usluge na području energetske učinkovitosti u zgradarstvu) te u okviru kapitalnog projekta Poticanje mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti u iznosu od 608.867,43 eura.

Rashodi za računalne usluge najvećim dijelom u iznosu od 356.106,31 euro odnose se na usluge održavanja računalnih programa, na temelju zaključenih godišnjih ugovora.

Rashodi za naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade ostvareni su u iznosu od 46.271.099,58 eura. Vrijednosno najznačajniji rashodi u iznosu od 45.600.877,65 eura odnose se na provedbu tekućeg projekta Subvencije i državna jamstva za stambene kredite. U okviru navedenog projekta, u 2024. isplaćena su proračunska sredstva za subvencioniranje 29 450 stambenih kredita građana, ugovorenih u razdoblju od početka rujna 2017. do konca 2023.

Rashodi za nabavu nefinancijske imovine ostvareni u 2024. u iznosu od 42.940.302,46 eura odnose se na rashode za nabavu građevinskih objekata u iznosu od 42.914.399,65 eura, licenci u iznosu od 15.955,00 eura i opreme u iznosu od 9.947,81 euro. U odnosu na 2023. veći su za 31.724.594,05 eura ili 282,9 %, najvećim dijelom zbog izgradnje nekretnina za potrebe stradalih u potresu u okviru kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom. Vrijednosno značajniji rashodi za nabavu građevinskih objekata ostvareni su u okviru kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom u iznosu od 38.636.034,73 eura te u okviru kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja u iznosu od 4.179.425,63 eura.

Rashodi za građevinske objekte u okviru provedbe kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom ostvareni u iznosu od 38.636.034,73 eura odnose se na rashode za izgradnju 31 višestambene zgrade s ukupno 571 stanom na 15 lokacija. Izgradnja navedenih višestambenih zgrada je u tijeku, a završetak radova je planiran do konca 2025. Rashodi su financirani iz sredstava općih prihoda i primitaka.

Rashodi za građevinske objekte u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja najvećim dijelom odnose se na izgradnju višestambenih građevina u Sisku u iznosu od 1.238.152,47 eura, u Šibeniku u iznosu od 963.640,98 eura te u Solinu u iznosu od 329.063,88 eura.

Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova ostvareni su u iznosu od 4.736.743,82 eura i u odnosu na prethodnu godinu manji su za 2.286.148,24 eura ili 32,6 % jer je prodan manji broj završenih stanova u okviru Programa POS i s tog osnova kupcima stanova manje su dani zajmovi. Navedeni izdaci odnose se na dane zajmove koje je Agencija odobrila kupcima za plaćanje trećeg obroka kupoprodajne cijene stanova, garaža te za gradnju i rekonstrukciju obiteljskih kuća. Izdaci su evidentirani na temelju 152 ugovora o kupoprodaji zaključenih u 2024., od čega je za stanove u Šibeniku zaključeno 108 ugovora u ukupnom iznosu od 3.576.215,03 eura. Navedene zajmove kupci vraćaju uplatom na račune Agencije otvorene u poslovnim bankama, u mjesečnim obrocima s rokom otplate do 15 godina.

Višak prihoda i primitaka za 2024. ostvaren je u iznosu od 12.439.769,74 eura. Preneseni višak prihoda i primitaka iz prošlog razdoblja iznosio je 119.343.948,56 eura te višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju iznosi 131.783.718,30 eura. Ostvaren je najvećim dijelom od primitaka od povrata glavnice zajmova danih građanima i namjenskih prihoda od najma neprodanih stanova, poslovnih prostora i garažno-parkirnih mjesta. Navedeni višak prihoda i primitaka namijenjen je za financiranje izgradnje stanova u okviru kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2024., ukupna vrijednost imovine te obveza i vlastitih izvora iskazana je u iznosu od 563.732.983,97 eura.

U tablici broj 3 daju se podaci o vrijednosti imovine te obveza i vlastitih izvora početkom i koncem 2024.

Tablica broj 3

Vrijednost imovine te obveza i vlastitih izvora
početkom i koncem 2024.

u eurima

Redni broj	Opis	1. siječnja	31. prosinca	Indeks (3/2)
1	2	3	4	
1.	Nefinancijska imovina	97.837.256,42	131.381.604,31	134,3
1.1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	206.609,27	206.609,27	100,0
1.2.	Građevinski objekti	22.694.506,66	22.958.659,33	101,2
1.3.	Postrojenja i oprema	24.825,33	23.014,66	92,7
1.4.	Prijevozna sredstva	25.019,87	10.521,28	42,1
1.5.	Nefinancijska imovina u pripremi	74.846.174,61	108.136.772,54	144,5
1.6.	Druga nefinancijska imovina	40.120,68	46.027,23	114,7
2.	Financijska imovina	462.853.964,58	432.351.379,66	93,4
2.1.	Novčana sredstva	32.851.364,01	37.862.477,64	115,3
2.2.	Depoziti, jamčevni polozi i potraživanja od zaposlenih te za više plaćene poreze i ostalo	422.688,09	239.361,17	56,6
2.3.	Potraživanja za dane zajmove	86.253.200,50	83.918.722,13	97,3
2.4.	Potraživanja za prihode poslovanja	148.843.410,77	154.300.597,75	103,7
2.5.	Potraživanja od prodaje nefinancijske imovine	2.710.894,09	2.980.048,85	109,9
2.6.	Rashodi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda	191.772.407,12	153.050.172,12	79,8
	Ukupno imovina	560.691.221,00	563.732.983,97	100,5
3.	Obveze	195.112.213,98	157.634.320,94	80,8
3.1.	Obveze za rashode poslovanja	194.977.659,88	157.429.781,39	80,7
3.2.	Obveze za nabavu nefinancijske imovine	134.554,10	204.539,55	152,0
4.	Vlastiti izvori	365.579.007,02	406.098.663,03	111,1
	Ukupno obveze i vlastiti izvori	560.691.221,00	563.732.983,97	100,5
	Izvanbilančni zapisi	7.849.670,31	7.000.369,18	89,2

Nefinancijska imovina iskazana je koncem 2024. u iznosu od 131.381.604,31 euro, što je 33.544.347,89 eura ili 34,3 % više u odnosu na početak godine. Povećanje se najvećim dijelom u iznosu od 33.290.597,93 eura odnosi na ulaganja u izgradnju višestambenih zgrada za stradale u potresu, na temelju Programa stambenog zbrinjavanja na području Sisačko-moslavačke županije gradnjom 36 višestambenih zgrada, koji je donijela Vlada Republike Hrvatske u veljači 2024.

Vrijednosno značajnija nefinancijska imovina koncem 2024. odnosi se na građevinske objekte u pripremi u iznosu od 108.136.772,54 eura te građevinske objekte u iznosu od 22.958.659,33 eura.

Građevinski objekti u pripremi najvećim dijelom odnose se na stambene objekte u pripremi u okviru Programa POS u iznosu od 71.778.463,70 eura te kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom u iznosu od 30.832.772,87 eura.

Građevinski objekti iskazani koncem 2024. u iznosu od 22.958.659,33 eura odnose se na izgrađene, a neprodane građevinske objekte (stanovi, poslovni prostori i garaže/garažno-parkirna mjesta) u okviru Programa POS u iznosu od 19.546.565,82 eura, nekretnine u iznosu od 2.852.578,28 eura koje se najvećim dijelom nalaze na područjima posebne državne skrbi te na poslovne objekte u Zagrebu i Osijeku u iznosu od 559.515,23 eura (poslovni prostori ukupne površine od 707,15 m² te devet garaža).

Izgrađeni, a neprodani građevinski objekti u okviru provedbe Programa POS odnose se na stanove, poslovne prostore i garaže/garažno-parkirna mjesta izgrađene na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji. Prema analitičkim evidencijama dugotrajne imovine, Agencija je koncem 2024. imala 513 neprodanih nekretnina u okviru Programa POS, od čega je 321 garaža/garažno-parkirno mjesto, 188 stanova i četiri poslovna prostora (tri u Dugom Selu i jedan u Ludbregu). Prema stanju koncem 2024., iznajmljena je 321 garaža/garažno-parkirno mjesto, 188 stanova i jedan poslovni prostor, na temelju ugovora i dodataka ugovora o najmu nekretnina zaključenih u razdoblju od 2005. do 2024.

Nekretnine iskazane koncem 2024. u iznosu od 2.852.578,28 eura nabavljene su u razdoblju od 1997. do 2001., na temelju odredaba Zakona o privremenom preuzimanju i upravljanju određenom imovinom (Narodne novine 73/95, 7/96 i 100/97 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) te su bile namijenjene za stambeno zbrinjavanje prognanika i izbjeglica, povratnika, invalida Domovinskog rata, obitelji poginulih i nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata te drugih građana koji obavljaju djelatnosti nužne za sigurnost, obnovu i razvoj ranije okupiranih područja. Agencija je ovlaštena u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske, kupovati nekretnine za potrebe Republike Hrvatske, odnosno za potrebe stambenog zbrinjavanja izbjeglica – bivših nositelja stanarskog prava te za druge potrebe stambenog zbrinjavanja, u skladu s odredbama Uredbe.

Financijska imovina iskazana je koncem 2024. u iznosu od 432.351.379,66 eura, a odnosi se na potraživanja u iznosu od 241.438.729,90 eura, rashode budućih razdoblja i nedospjelu naplatu prihoda u iznosu od 153.050.172,12 eura (najvećim dijelom u iznosu od 152.862.500,00 eura odnose se na preuzete obveze na temelju zaključenih ugovora s korisnicima za subvencioniranje stambenih kredita, koje dospijevaju na podmirenje u razdoblju od 2025. do 2038.) te novčana sredstva u iznosu od 37.862.477,64 eura.

Ukupna potraživanja iskazana koncem 2024. u iznosu od 241.438.729,90 eura odnose se na potraživanja za prihode poslovanja u iznosu od 154.300.597,75 eura, za dane zajmove u iznosu od 83.918.722,13 eura, od prodaje nefinancijske imovine u iznosu od 2.980.048,85 eura i potraživanja za depozite, jamčevne pologe, potraživanja od zaposlenih te za više plaćene poreze i ostalo u iznosu od 239.361,17 eura.

Potraživanja za prihode poslovanja u iznosu od 154.300.597,75 eura odnose se na potraživanja za sredstva uplaćena u nadležni proračun u iznosu od 92.013.811,81 euro, na potraživanja za prihode od imovine u iznosu od 62.238.426,99 eura te potraživanja za kazne i upravne mjere te ostale prihode u iznosu od 48.358,95 eura.

Vrijednosno značajnija potraživanja za sredstva uplaćena u nadležni proračun odnose se na sredstva povrata glavnica danih zajmova u iznosu od 84.017.668,67 eura te na sredstva od najma stanova i garažno-parkirnih mjesta u iznosu od 6.058.925,40 eura.

Potraživanja za prihode od imovine najvećim dijelom u iznosu od 59.780.578,87 eura odnose se na potraživanja za kamate na dane zajmove za podmirenje trećeg obroka kupoprodajne cijene, kupcima stanova i kuća u okviru kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja.

Potraživanja za dane zajmove građanima iskazana su u iznosu od 83.918.722,13 eura. Vrijednosno značajnija potraživanja iskazana su u okviru Programa POS i odnose se na dane zajmove kupcima stanova, garaža i garažno-parkirnih mjesta (treći obrok kupoprodajne cijene – glavnica) u iznosu od 78.478.728,58 eura.

Potraživanja od prodaje nefinancijske imovine iskazana su koncem 2024. u iznosu od 2.980.048,85 eura, a vrijednosno najznačajnija se odnose na potraživanja od prodaje stambenih objekata u iznosu od 2.716.658,31 euro u okviru kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja.

Od ukupno iskazanih potraživanja koncem 2024. u iznosu od 241.438.729,90 eura, dospjela su potraživanja od kupaca stanova, garaža i garažno-parkirnih mjesta u okviru kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja u iznosu od 2.098.653,53 eura. Poduzimane su mjere za naplatu dospjelih potraživanja. Tijekom 2024. kupcima stanova poslana je 261 opomena za naplatu potraživanja u iznosu od 488.600,55 eura. Na koncu 2024. u tijeku su bile 84 ovrhe pokrenute radi naplate potraživanja kupcima stanova u iznosu od 1.248.062,89 eura. Do vremena obavljanja revizije (svibanj 2025.) donesena su 53 rješenja o ovrši, od čega je 31 rješenje pravomoćno.

Novčana sredstva iskazana koncem 2024. u iznosu od 37.862.477,64 eura odnose se na novčana sredstva na računima kod poslovnih banaka u iznosu od 37.860.717,19 eura te novac u blagajni u iznosu od 1.760,45 eura. Agencija obavlja novčano poslovanje putem 12 računa otvorenih kod pet poslovnih banaka. Novčana sredstva na računima kod poslovnih banaka koncem 2024. odnose se najvećim dijelom na namjenska sredstva ostvarena od uplata kupaca stanova i garaža (na temelju predugovora o prodaji stana i na temelju ugovora o kupoprodaji stanova), u okviru provedbe kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja.

Ukupne obveze iskazane koncem 2024. u iznosu od 157.634.320,94 eura odnose se na obveze za rashode poslovanja u iznosu od 157.429.781,39 eura te obveze za nabavu nefinancijske imovine u iznosu od 204.539,55 eura. U cijelosti su nedospjele.

Vrijednosno značajnije obveze za rashode poslovanja odnose se na obveze za naknade građanima i kućanstvima u iznosu od 152.862.500,00 eura (preuzete obveze na temelju zaključenih ugovora s korisnicima za subvencioniranje stambenih kredita koje dopijevaju na podmirenje u razdoblju od 2025. do 2038.) te na ostale tekuće obveze u iznosu od 4.381.025,17 eura.

Vrijednosno značajnije ostale tekuće obveze odnose se na obveze za povrat u državni proračun prihoda ostvarenih povratom danih zajmova u iznosu od 2.070.964,10 eura i obveze za porez na dodanu vrijednost u iznosu od 1.190.533,26 eura.

Izvanbilančni zapisi iskazani su koncem 2024. u iznosu od 7.000.369,18 eura. Odnose se na potencijalne obveze po osnovi sudskih sporova u tijeku u iznosu od 5.619.147,15 eura, instrumente osiguranja plaćanja u iznosu od 1.283.890,80 eura (bankovne garancije primljene od izvoditelja radova te isporučitelja roba i usluga za uredno ispunjenje ugovornih obveza i otklanjanje nedostataka u jamstvenom roku) te dana jamstva u iznosu od 97.331,23 eura.

U odnosu na stanje iskazano početkom godine, izvanbilančni zapisi manji su za 849.301,13 eura ili 10,8 %, najvećim dijelom zbog smanjenja potencijalnih obveza po osnovi sudskih sporova u tijeku za 837.304,46 eura (odbijen tužbeni zahtjev).

Projekti financirani u 2024.

Prema podacima iz državne riznice, sredstva Agencije utrošena su u 2024. u ukupnom iznosu od 94.085.612,64 eura, za provedbu programa Poticanje stambene izgradnje u iznosu od 50.174.667,70 eura, Prometovanje nekretninama u iznosu od 42.218.327,63 eura te Energetska učinkovitost u zgradarstvu u iznosu od 1.692.617,31 euro. Sredstva za provedbu navedenih programa utrošena su u okviru tri aktivnosti, devet kapitalnih projekata te dva tekuća projekta.

Revizijom je obuhvaćen tekući projekt Subvencije i državna jamstva za stambene kredite i kapitalni projekt Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom. U navedenom kapitalnom projektu utvrđene su nepravilnosti u vezi s evidentiranjem poslovnih događaja u poslovnim knjigama i iskazivanjem u financijskim izvještajima, koje su opisane u točki Nalaza – Računovodstveno poslovanje. Kriterij za odabir projekata obuhvaćenih revizijom bila je financijska značajnost te prikupljene informacije o navedenim projektima.

– Tekući projekt Subvencije i državna jamstva za stambene kredite

Rashodi za provedbu tekućeg projekta Subvencije i državna jamstva za stambene kredite (dalje u tekstu: Projekt) ostvareni su u 2024. u iznosu od 45.600.877,65 eura, a odnose se na subvencije stambenih kredita građana na temelju ugovora zaključenih u razdoblju od rujna 2017. do konca prosinca 2024. između Agencije i korisnika subvencije.

Svrha i cilj Projekta je poticanje demografske obnove društva i urbane regeneracije naselja te smanjenje broja odlazaka mladih obitelji iz Republike Hrvatske, odnosno omogućavanje rješavanja stambenog pitanja pod povoljnijim kreditnim uvjetima, uz poticanje većim subvencijama na kupnju ili izgradnju nekretnine u manje razvijenim gradovima i općinama te dodatnim subvencijama za rođenu ili posvojenu djecu, maloljetnu djecu i osobe s invaliditetom.

Subvencioniranje stambenih kredita provodi se na temelju odredbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita.

Subvencioniranje kredita odobravalo se građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan, odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

Subvencioniranje kredita odobravalo se za prvih četiri ili pet godina otplate, za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće do najviše 1.500,00 eura/m², odnosno do najvišeg iznosa kredita od 100.000,00 eura.

Rok otplate kredita nije mogao biti kraći od 15 godina, a visina subvencije ovisila je o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje ili gradi te se kretala od 30,0 % do 51,0 % iznosa mjesečnog obroka ovisno o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva. Navedenim Zakonom su propisani slučajevi u kojima se kredit dodatno subvencionira (na primjer, ako podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva ima djecu koja u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita nisu starija od 18 godina ili ako se kućanstvo korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta u određenom roku).

Na temelju objavljenog poziva za prikupljanje ponuda od kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj, Agencija je zaključivala ugovore o davanju subvencioniranih stambenih kredita s kreditnim institucijama koje prema posebnim propisima mogu davati kredite pod uvjetima i na način određen odredbama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita.

Nakon objave javnog poziva, građani su podnosili zahtjeve za stambeni kredit u kreditnim institucijama s kojima je Agencija zaključila ugovore o davanju subvencioniranih stambenih kredita, a kreditna institucija je odlučivala ispunjava li podnositelj zahtjeva uvjete za odobrenje kredita i donosila odluku o odobrenom stambenom kreditu.

Na javne pozive Agencije (koji su objavljeni u javnim glasilima jednom godišnje od 2017. do konca 2023.) zaprimljena su ukupno 34 193 zahtjeva građana. Do konca 2024. zaključeno je 32 368 ugovora o subvencioniranju stambenih kredita, na temelju kojih su isplaćene subvencije korisnicima u ukupnom iznosu od 187.066.281,68 eura, od čega u 2017. u iznosu od 320.407,38 eura, u 2018. u iznosu od 5.533.092,76 eura, u 2019. u iznosu od 9.794.217,87 eura, u 2020. u iznosu od 17.666.684,01 eura, u 2021. u iznosu od 29.632.289,30 eura, u 2022. u iznosu od 35.392.060,76 eura, u 2023. u iznosu od 43.126.651,95 eura te u 2024. u iznosu od 45.600.877,65 eura.

Prema podacima Agencije, većina ugovora o subvencioniranju stambenih kredita zaključena je u Zagrebu (8 936), Osječko-baranjskoj županiji (2 914), Zagrebačkoj županiji (2 885), Splitsko-dalmatinskoj županiji (2 297) te u Primorsko-goranskoj županiji (1 854). Prema namjeni rješavanja stambenog pitanja, 19 019 ili 58,8 % zaključenih ugovora odnosi se na kupnju stana, 9 423 ili 29,1 % zaključenih ugovora odnosi se na kupnju kuće, a 3 926 ili 12,1 % zaključenih ugovora odnosi se na izgradnju kuće.

Prema odredbama članka 22. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, ugovori o subvencioniranim kreditima moraju sadržavati: zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju odnosno gradnju kredit odobrava, a prije isteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita, obvezu prijave prebivališta korisnika kredita na adresi kupljenog stana ili kuće odnosno izgrađene kuće, u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće, rok do kojeg se treba dostaviti uporabna dozvola ako se kredit odobrava za gradnju te obvezu odabrane kreditne institucije na prijenos (povrat) sredstava uplaćenih na ime subvencioniranja kredita na račun Agencije u slučajevima propisanim člankom 24. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (ako korisnik kredita prestane s otplatom kredita ili odabrana kreditna institucija proglasi kredit dospjelim u cijelosti, ili stan ili kuću proda tijekom otplate kredita).

Provedbu ugovora o subvencioniranom kreditu prate odabrana kreditna institucija i Agencija te je odabrana kreditna institucija dužna Agenciju, bez odgađanja, obavijestiti o svakom događaju bitnom za provedbu zaključenog ugovora o subvencioniranom kreditu.

U 2024. Agencija nije objavljivala javni poziv za podnošenje novih zahtjeva, ali su zaprimljena 3 184 zahtjeva postojećih korisnika za dodatno subvencioniranje kredita, od čega je odobren 2 831 zahtjev (2 787 zbog rođenja ili posvojenja djeteta te 44 zahtjeva za naknadno stečeni invaliditet).

Krajnji rok za isplatu subvencija po zaključenim ugovorima je u 2038. Koncem 2024. preuzete obveze sufinanciranja stambenih kredita u narednim godinama na temelju ugovora zaključenih s korisnicima stambenih kredita iznose 152.862.500,00 euro.

Od 32 368 zaključenih ugovora, koncem 2024. aktivno je 29 450 ugovora o subvencioniranju stambenih kredita po kojima Agencija isplaćuje subvencije, a za 2 918 ugovora subvencije su isplaćene.

– Kapitalni projekt Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom

Na temelju odredbi Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (dalje u tekstu: Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom), Agencija je, između ostalog, ovlaštena na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske provoditi izgradnju višestambenih zgrada na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije za privremeno stambeno zbrinjavanje, osigurati zemljište za gradnju zgrada na potresom pogođenom području te stjecati zemljišta kupoprodajnim ugovorima u svrhu osiguranja zemljišta za izgradnju višestambenih zgrada na potresom pogođenom području.

Vlada Republike Hrvatske je u svibnju, lipnju, rujnu i prosincu 2023. donijela četiri odluke na temelju kojih je Agencija određena investitorom izgradnje 36 višestambenih zgrada za potrebe privremenog stambenog zbrinjavanja na području Sisačko-moslavačke županije, na točno određenim lokacijama.

Program stambenog zbrinjavanja na području Sisačko-moslavačke županije gradnjom 36 višestambenih zgrada (dalje u tekstu: Program stambenog zbrinjavanja) donijela je Vlada Republike Hrvatske u veljači 2024.

Primarni cilj Programa stambenog zbrinjavanja je vlasnicima i korisnicima oštećenih ili uništenih obiteljskih kuća osigurati adekvatan i primjeren privremeni smještaj za vrijeme trajanja obnove objekata koji su korišteni prije potresa. Cilj Programa stambenog zbrinjavanja je, u suradnji s jedinicama lokalne samouprave, decentralizirati program stambenog zbrinjavanja na način zajedničkog planiranja realnih potreba i udruživanja raspoloživih resursa kako bi se racionalnim pristupom došlo do većeg broja useljivih stambenih jedinica. Svrha navedenog Programa je poticanje ostanka, povratka i naseljavanja stanovništva na području gdje je proglašena katastrofa, pri čemu je stambeno zbrinjavanje definirano kao stanovanje određenog standarda koje se osigurava uz pomoć države osobama koje se zbog socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu samostalno stambeno zbrinuti prema tržišnim uvjetima ili na drugi način.

Na području Sisačko-moslavačke županije, potresom su oštećene 2 442 stambene jedinice. Navedenim Programom stambenog zbrinjavanja planirana je gradnja 36 višestambenih zgrada sa 666 stanova, od čega 20 višestambenih zgrada u Sisku, osam u Petrinji, dvije u Topuskom te po jedna u Hrvatskoj Kostajnici, Lekeniku, Sunji, Kutini, Jasenovcu i Glini, na temelju odredbi članka 89. Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom.

Nadalje, u Programu stambenog zbrinjavanja navodi se da će se izgrađene višestambene zgrade prvotno koristiti za privremeno stambeno zbrinjavanje potresom pogođenog stanovništva, a kasnije za povećanje stambenog fonda na području Sisačko-moslavačke županije sa svrhom stambenog zbrinjavanja deficitarnih kadrova i obitelji u potrebi.

Program stambenog zbrinjavanja provodi se prema kriterijima i mjerilima propisanim Zakonom o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (Narodne novine 106/18, 98/19 i 82/23). Navedenim Zakonom propisano je zaključivanje ugovora o najmu s obiteljima korisnika, kao i model darovanja stambene jedinice i otkupa. Dio stambenih jedinica može se ustupiti gradovima i općinama ako dokažu opravdanu svrhu i namjenu korištenja.

U Programu stambenog zbrinjavanja navedeno je da su za gradnju 36 višestambenih zgrada potrebna sredstva u iznosu od oko 80.000.000,00 eura s porezom na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV). Početak radova na izgradnji višestambenih zgrada planiran je u prvom kvartalu 2024., a završetak radova do konca 2025. Planirana je izgradnja tipskih zgrada dvije vrste, tip C (19 stanova) i tip B (13 stanova).

U Programu stambenog zbrinjavanja dane su pojedinačne analize potreba stambenog zbrinjavanja korisnika na području Sisačko-moslavačke županije. U analizama je navedeno da su potrebe za stambeno zbrinjavanje vidljive i kroz Izvršne liste prvenstva za stambeno zbrinjavanje na potpomognutim područjima. Prema obrazloženju odgovorne osobe iz Odjela za kupovinu nekretnina, privremeno stambeno zbrinjavanje provodi se u Upravi za pravne poslove u obnovi u okviru nadležnog Ministarstva (koja donosi rješenje o privremenom stambenom zbrinjavanju do završetka obnove/izgradnje nekretnine u vlasništvu korisnika). Putem Uprave za stambeno zbrinjavanje Ministarstva na temelju Rješenja i Odluke o upravljanju nekretninama te na temelju zaključenog ugovora, uvodi se korisnike u nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Na temelju odluka Vlade Republike Hrvatske iz 2023., Agencija je provela postupke nabave usluga projektiranja, geodetskih usluga, usluga geomehaničkog ispitivanja tla, nabavu radova izgradnje višestambenih zgrada te usluga stručnog nadzora i konzaltinga. Ugovorena vrijednost usluga i radova iznosi ukupno 84.992.975,93 eura s PDV-om, od čega se na ugovorene radove odnosi 83.730.442,63 eura s PDV-om. Za nabavu radova koncem 2023. i u 2024. je provedeno 15 otvorenih postupaka javne nabave te su zaključeni ugovori o građenju 36 višestambenih zgrada. Rok završetka izgradnje višestambenih zgrada ugovoren je od siječnja do studenoga 2025.

Lokacije za gradnju višestambenih zgrada za potrebe privremenog stambenog zbrinjavanja na području pogođenim potresom su određene na zemljištima koja su u vlasništvu Republike Hrvatske (Sisak – Capraška ulica, Petrinja, Topusko, Sunja, Glina, Jasenovac) te na zemljištima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (Sisak, Kutina, Lekenik i Hrvatska Kostajnica) koja su ugovorom o prijenosu prava vlasništva prenesena Agenciji u vlasništvo.

Od ukupno 36 višestambenih zgrada koje je planirano izgraditi, Agencija je tijekom 2024. započela izgradnju 31 višestambene zgrade s ukupno 571 stanom, od čega na lokaciji Sisak 15 višestambenih zgrada, Petrinja osam, Topusko dvije te po jedna višestambena zgrada u Kutini, Jasenovcu, Glini, Sunji, Lekeniku i Hrvatskoj Kostajnici.

Na provedeni postupak nabave za izgradnju tri višestambene zgrade u Ulici Ivana Bakrana u Sisku (s ukupno 57 stanova), 23. prosinca 2024. izjavljena je žalba Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave, koja je u ožujku 2025. donijela Rješenje kojim se poništava Odluka o odabiru. Nabava radova izgradnje dvije višestambene zgrade u Ulici Ivana Bakrana u Sisku nije započela jer je prethodno potrebno izgraditi pristupnu prometnicu s komunalnom infrastrukturom.

Do vremena obavljanja revizije (svibanj 2025.) završena je izgradnja i izvršena primopredaja višestambenih zgrada u Glini i Jasenovcu.

Provedba kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom je započela u drugom kvartalu 2023. Ukupno ostvareni rashodi do konca 2024. iznose 39.710.784,36 eura, od čega u 2023. u iznosu od 1.074.749,63 eura, a u 2024. u iznosu od 38.636.034,73 eura (odnose se na izgradnju građevinskih objekata). Ostvareni rashodi financirani su iz općih prihoda i primitaka državnog proračuna.

Po završetku izgradnje višestambenih zgrada, Agencija ih planira predati na upravljanje Ministarstvu koje je nadležno za privremeno stambeno zbrinjavanje korisnika.

Javna nabava

Planom nabave za 2024., koji je donesen u siječnju 2024., planirana je nabava roba, usluga i radova procijenjene vrijednosti od 146.729.916,07 eura bez PDV-a. Tijekom 2024. donesena je 21 izmjena i dopuna Plana nabave, a prema posljednjim izmjenama i dopunama Plana nabave iz prosinca 2024., planirana je nabava roba, usluga i radova procijenjene vrijednosti od 270.955.993,22 eura bez PDV-a, od čega se na javnu nabavu odnosi 270.038.523,99 eura, a na jednostavnu 917.469,23 eura.

U odnosu na početni Plan nabave za 2024., povećanje se najvećim dijelom odnosi na planirane postupke nabave za aktivnost Energetska obnova zgrada javnog sektora u vrijednosti od 82.735.900,00 eura te na planirane postupke nabave izgradnje višestambenih zgrada za kapitalni projekt Društveno poticana stanogradnja u vrijednosti od 39.687.669,00 eura.

Plan nabave, izmjene i dopune Plana nabave te Registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma objavljeni su na mrežnim stranicama Agencije i u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske (dalje u tekstu: EOJN RH), u skladu s odredbama članaka 4. i 7. Pravilnika o planu nabave, registru ugovora, prethodnom savjetovanju i analizi tržišta u javnoj nabavi (Narodne novine 101/17, 144/20 i 30/23).

Ukupna nabava roba, usluga i radova u 2024. iznosila je 128.857.749,73 eura, što je 142.098.243,49 eura ili 52,4 % manje u odnosu na planiranu. Ukupna vrijednost nabave je manja od Plana nabave za 2024., najvećim dijelom zbog toga što se za provedene postupke javne nabave usluga energetske obnove zgrada četiri bolnice u vrijednosti od 61.561.342,91 euro čeka suglasnost Ministarstva zdravstva za preuzimanje obveze po ugovorima o nabavi. Odredbama članka 307. Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine 120/16 i 114/22) propisano je, između ostalog, da ako javni naručitelj za preuzimanje obveza mora imati suglasnost drugog tijela, smatra se da je ugovor o javnoj nabavi zaključen na dan pribavljanja suglasnosti. Nadalje, prema pisanom obrazloženju Agencije, razlika se odnosi i na postupke nabave procijenjene vrijednosti od 60.695.111,54 eura, koji su pokrenuti u 2024., a ugovori o nabavi su zaključeni u 2025.

Prema Statističkom izvješću o javnoj nabavi za 2024., na temelju otvorenih postupaka javne nabave zaključeno je 35 ugovora o nabavi roba, usluga i radova u vrijednosti od 115.105.632,38 eura i jedanaest dodataka ugovoru o nabavi roba, radova i usluga u vrijednosti od 456.931,48 eura te četiri okvirna sporazuma u vrijednosti od 3.113.497,52 eura. Na temelju pregovaračkog postupka bez prethodne objave poziva na nadmetanje zaključeno je šest ugovora za nabavu usluga u vrijednosti od 461.853,00 eura te jedan dodatak ugovoru u vrijednosti od 71.626,39 eura. Na temelju javnih poziva za nabavu roba, usluga i radova vezanih za obnovu nakon potresa, zaključeno je 14 ugovora o nabavi usluga i radova u vrijednosti od 8.963.228,47 eura te jedan dodatak ugovoru u vrijednosti od 1.000,00 eura.

Nabava roba i usluga procijenjene pojedinačne vrijednosti manje od 26.540,00 eura, odnosno radova manje od 66.360,00 eura (jednostavna nabava) iznosila je 550.665,16 eura bez PDV-a, od čega se na usluge odnosi 409.594,08 eura, robe 30.480,08 eura te radove 110.591,00 euro.

Na temelju okvirnih sporazuma koje je zaključio Središnji državni ured za središnju javnu nabavu, Agencija je u 2024. zaključila pet ugovora u ukupnoj vrijednosti od 56.957,33 eura. Na temelju okvirnih sporazuma koje je zaključila Agencija, zaključeno je sedam ugovora u vrijednosti od 76.358,00 eura.

Agencija je u siječnju 2023. donijela Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave. Navedenim Pravilnikom, između ostalog, propisano je da za nabavu roba, usluga i radova čija je procijenjena vrijednost do 10.000,00 eura bez PDV-a, postupak provodi unutarnja ustrojstvena jedinica Agencije koja ima potrebu za predmetnom nabavom, na način da poziv na dostavu ponude upućuje na najmanje tri gospodarska subjekta. Iznimno, poziv na dostavu ponuda može se uputiti samo jednom gospodarskom subjektu, uz posebno pisano obrazloženje unutarnje ustrojstvene jedinice koja prikuplja ponude. Za jednostavnu nabavu roba i usluga procijenjene vrijednosti jednake ili veće od 10.000,00 eura bez PDV-a, a manje od 26.540,00 eura bez PDV-a te radova procijenjene vrijednosti jednake ili veće od 10.000,00 eura bez PDV-a, a manje od 66.360,00 eura bez PDV-a, propisano je da čelnik Agencije odlukom imenuje stručno povjerenstvo za pripremu i provedbu postupka jednostavne nabave. Poziv na dostavu ponude upućuje se na adrese elektroničke pošte najmanje tri gospodarska subjekta ili njihova predstavnika. Poziv se može objaviti na mrežnim stranicama Agencije i/ili u EOJN RH. Iznimno, u određenim uvjetima poziv na dostavu ponuda se može uputiti samo jednom gospodarskom subjektu. Kriterij odabira je najniža cijena ili ekonomski najpovoljnija ponuda.

Revizijskim postupcima obuhvaćena su 34 postupka nabave roba, usluga i radova, koja su provedena u prethodnim godinama i u 2024., ukupne ugovorene vrijednosti nabave od 66.912.655,21 euro bez PDV-a. U revizijom obuhvaćenim postupcima nabave nisu utvrđene nepravilnosti i propusti.

III. REVIZIJA ZA 2024.

Postupci revizije provedeni su od 3. veljače do 13. listopada 2025.

Ciljevi i područja revizije

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

Ciljevi revizije bili su:

- provjeriti istinitost i vjerodostojnost financijskih izvještaja
- provjeriti ostvarenje prihoda i primitaka te rashoda i izdataka u skladu s planiranim aktivnostima i namjenama
- provjeriti usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima koji imaju značajan utjecaj na financijsko poslovanje
- provjeriti provedbu naloga i preporuka iz prošle revizije
- provjeriti druge aktivnosti u vezi s poslovanjem.

Područja revizije određena su na temelju procjene rizika pojave nepravilnosti zbog prijevare ili pogreške. Radi procjene rizika, provjerene su unutarnje kontrole značajne za pripremu, sastavljanje i objavu financijskih izvještaja.

Kriteriji za izražavanje mišljenja

Kriteriji za izražavanje mišljenja o financijskim izvještajima su:

1. Zakon o proračunu, članak 131. – 140.
2. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20)
3. Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22).

Kriteriji za izražavanje mišljenja o usklađenosti poslovanja su:

1. Zakon o proračunu
2. Zakon o izvršavanju Državnog proračuna Republike Hrvatske za 2024. godinu (Narodne novine 149/23 i 125/24)
3. Zakon o društveno poticanoj stanogradnji
4. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita
5. Zakon o fiskalnoj odgovornosti
6. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru
7. Zakon o javnoj nabavi
8. Zakon o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18)
9. Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije
10. Ovršni zakon (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24 – Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske)
11. Zakon o energetskej učinkovitosti

12. Zakon o plaćama u državnoj službi i javnim službama (Narodne novine 155/23)
13. Pravilnik o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru
14. Pravilnik o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje
15. Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave
16. Pravilnik o planu nabave, registru ugovora, prethodnom savjetovanju i analizi tržišta u javnoj nabavi
17. Pravilnik o proračunskim klasifikacijama (Narodne novine 26/10, 120/13 i 1/20)
18. Pravilnik o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24)
19. Uredba o Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama
20. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja (Narodne novine 52/13 i 94/14)
21. Uredba o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (Narodne novine 95/19)
22. Uredba o nazivima radnih mjesta, uvjetima za raspored i koeficijentima za obračun plaće u javnim službama
23. Uredba o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20).

Metode i postupci revizije

Za potrebe prikupljanja revizijskih dokaza, proučena je i analizirana pravna regulativa te dokumentacija i informacije o poslovanju Agencije. Ocijenjeno je funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola radi određivanja revizijskog pristupa. Podaci iskazani u financijskim izvještajima uspoređeni su s podacima iz prethodnog razdoblja i s podacima iz plana, u cilju utvrđivanja područja rizika. Također, pri utvrđivanju područja rizika, korištene su objave u elektroničkim medijima, tisku te na mrežnim stranicama. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima. Provjerena je dosljednost primjene zakona, drugih propisa i unutarnjih akata. Za izračun i analizu značajnih pokazatelja, omjera i trendova, primijenjeni su odgovarajući analitički postupci. Obavljena je detaljna provjera vrijednosno značajnih stavki na pojedinim računima, dok su brojnije, vrijednosno manje značajne stavke provjerene metodom uzorka. Također, korišteni su izvještaji u vezi s pojedinim aktivnostima Agencije. Provjerena je dokumentacija u vezi s područjima revizije: djelokrug i unutarnje ustrojstvo, sustav unutarnjih kontrola, planiranje i izvršenje plana, računovodstveno poslovanje, prihodi i primici, rashodi i izdaci, imovina, obveze, vlastiti izvori, projekti financirani u 2024. te javna nabava. Obavljeni su razgovori sa zaposlenicima Agencije i pribavljena obrazloženja odgovornih osoba u vezi s pojedinim poslovnim događajima. Provjerena je provedba naloga i preporuka iz prošle revizije koja je objavljena za 2019.

Nalaz za 2024.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: djelokrug i unutarnje ustrojstvo, sustav unutarnjih kontrola, planiranje i izvršenje plana, računovodstveno poslovanje, prihodi i primici, rashodi i izdaci, imovina, obveze i vlastiti izvori, projekti financirani u 2024. te javna nabava.

Obavljenom revizijom za 2024. utvrđene su nepravilnosti i propusti koji se odnose na planiranje i izvršenje plana, računovodstveno poslovanje te imovinu.

1. Planiranje i izvršenje plana

- 1.1. Agencija je u obvezi sastaviti i objaviti godišnji financijski plan prema odredbama Zakona o proračunu te izraditi godišnji plan rada i izvještaj o radu prema uputama Ministarstva pravosuđa i uprave (sada: Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije).

– Financijski plan

Državnim proračunom za 2024., donesenim u prosincu 2023., planirana su sredstva za Agenciju u iznosu od 113.231.790,00 eura. Izmjenama i dopunama Državnog proračuna za 2024., donesenim u listopadu 2024. i preraspodjelama sredstava na temelju odluka Vlade Republike Hrvatske te na temelju odluka ministra financija, financijski plan Agencije smanjen je za 13.542.518,00 eura ili 12,0 % te iznosi 99.689.272,00 eura.

Financijskim planom Agencije za 2024., sredstva za financiranje pojedinih rashoda i izdataka nisu planirana i izvršena u okviru skupina Računskog plana koje su za te vrste rashoda i izdataka propisane Računskim planom proračuna.

U okviru podskupine Računskog plana Izdaci za dane zajmove neprofitnim organizacijama, građanima i kućanstvima planirani su izdaci u iznosu od 7.600.000,00 eura, a izvršeni su u iznosu od 4.155.546,67 eura. Planirana i utrošena sredstva odnose se na izgradnju građevinskih objekata (plaćanja dobavljačima po situacijama za obavljene radove) u okviru kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja te su trebala biti planirana i izvršena u okviru rashoda za nabavu nefinancijske imovine, podskupina Građevinski objekti.

Navedena nepravilnost ponovljena je i u 2025. s obzirom na to da su financijskim planom Agencije sredstva za izgradnju građevinskih objekata u okviru kapitalnog projekta Društveno poticana stanogradnja i dalje planirana u okviru izdataka, umjesto u okviru rashoda za nabavu nefinancijske imovine.

Pogrešno planiranje i izvršavanje rashoda za nabavu nefinancijske imovine na pozicijama izdataka utječe i na realnost planiranog te ostvarenog manjka odnosno viška državnog proračuna (veći višak odnosno manji manjak u visini pogrešno iskazanih izdataka).

Odredbama članaka 2. i 15. Pravilnika o proračunskim klasifikacijama (Narodne novine 26/10, 120/13 i 1/20) koji se primjenjivao u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da su proračuni i proračunski korisnici dužni u procesima planiranja, izvršavanja, računovodstvenog evidentiranja i izvještavanja iskazivati prihode i primitke te rashode i izdatke prema proračunskim klasifikacijama u skladu s odredbama Zakona o proračunu i ovoga Pravilnika. Ekonomska klasifikacija sadrži prihode i primitke razvrstane po prirodnim vrstama te rashode i izdatke razvrstane prema njihovoj ekonomskoj namjeni kojoj služe.

Skreće se pozornost da je isto propisano i odredbama članaka 2. i 13. Pravilnika o proračunskim klasifikacijama (Narodne novine 4/24), koji je na snazi od 18. siječnja 2024., a u knjigovodstvenim evidencijama primjenjuje se od 1. siječnja 2025.

Državni ured za reviziju nalaže rashode i izdatke u procesima planiranja i izvršavanja iskazivati prema njihovoj ekonomskoj namjeni kojoj služe, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskim klasifikacijama.

– Godišnji program rada i Godišnje izvješće o poslovanju

Agencija je za 2024. donijela Godišnji program rada i Godišnje izvješće o poslovanju. Godišnji program rada za 2024. sastavljen je u ožujku 2024., a Upravno vijeće ga je usvojilo u travnju 2024. Navedenim Godišnjim programom određeno je sedam aktivnosti koje će provoditi Agencija, u svrhu provedbe zakona kojim se uređuje društveno poticana stanogradnja, subvencioniranje stambenih kredita, energetska učinkovitost, operativni poslovi u vezi s učinkovitim korištenjem energije u neposrednoj potrošnji, privremeno stambeno zbrinjavanje, trajno stambeno zbrinjavanje zamjenom prava vlasništva umjesto obnove odnosno gradnja zgrada te provedbe zakona kojim se uređuje obnova zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije.

Ministarstvo pravosuđa i uprave objavilo je u prosincu 2020. Upute za izradu godišnjeg plana rada, kojima je, između ostalog, određeno da je godišnji plan rada provedbeni akt koji sadrži podatke o ciljevima koji se planiraju ostvariti u jednoj godini, a izrađuje se do 15. prosinca tekuće godine za iduću godinu. Godišnji plan rada je razrada Provedbenog programa na godišnjoj razini, na način da sve aktivnosti iz godišnjeg plana rada moraju biti povezane s mjerama definiranim u Provedbenom programu. Godišnji plan rada, između ostalog, treba sadržavati nazive i svrhu mjera te pokazatelje rezultata mjera (opis, početna i ciljana vrijednost) koji sadrže aktivnosti, nadležnost za provedbu svake od aktivnosti, rok provedbe aktivnosti, izvor financiranja u proračunu te planirani iznos za provedbu aktivnosti.

Godišnji program rada Agencije za 2024. ne sadrži mjere, svrhu provedbe mjera i pokazatelje rezultata mjera, nadležnost za provedbu svake od aktivnosti, rok provedbe aktivnosti, izvor financiranja u proračunu, planirani iznos za provedbu aktivnosti te nije izrađen u roku određenom Uputama za izradu godišnjeg plana rada. Također, Godišnji program rada za 2025. nije izrađen u roku te ne sadrži sve propisane elemente.

Ministarstvo pravosuđa i uprave objavilo je u ožujku 2022. Upute za izradu godišnjeg izvještaja o radu, kojim je određeno da je godišnji izvještaj o radu upravljačko-izvještajni akt koji, između ostalog, sadrži podatke o izvršenju aktivnosti koje se provode s ciljem ostvarenja mjera koje su planirane provedbenim programom i godišnjim planom rada.

Godišnji izvještaj o radu proračunski korisnici izrađuju do 30. travnja tekuće godine za prethodno izvještajno razdoblje. Navedene Upute namijenjene su tijelima javne uprave za ujednačen pristup izradi i sadržaju godišnjeg izvještaja o radu te određuje elemente koje treba sadržavati Godišnji izvještaj o radu, prema prikazu koji je sastavni dio navedenih Uputa.

Godišnje izvješće o poslovanju za 2024. Agencija je izradila u propisanom roku. Navedeno Izvješće sadrži prikaz statističkih i analitičkih pokazatelja učinkovitosti rada koji su opisani kroz deset područja, ali ne sadrži elemente određene Uputama za izradu godišnjeg izvještaja o radu, odnosno ne sadrži mjere, svrhu provedbe mjera, pokazatelje rezultata, aktivnosti, nadležnost, rok provedbe te izvor financiranja i planirani iznos, ostvarene vrijednosti za pokazatelje rezultata na kraju izvještajnog razdoblja, a za svaku od aktivnosti iznos ostvaren u proračunu, ostvarenje aktivnosti u postotku te napomene za aktivnosti koje su ostvarene ispod 100,0 %.

Skreće se pozornost da je Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije na svojim mrežnim stranicama objavilo Uputu za izradu godišnjeg plana rada, polugodišnjeg i godišnjeg izvještaja o radu iz studenoga 2024., a primjenjuje se na izvještaje o radu za 2025.

Državni ured za reviziju nalaže izraditi godišnji plan rada i godišnji izvještaj o radu u rokovima i s elementima određenim Uputom za izradu godišnjeg plana rada, polugodišnjeg i godišnjeg izvještaja o radu.

2. Računovodstveno poslovanje

2.1. Agencija je u obvezi voditi poslovne knjige i sastavljati financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu. Sastavljeni su propisani financijski izvještaji.

– Poslovne knjige i financijski izvještaji

Vrijednost zemljišta početkom i koncem 2024. iskazana je u Bilanci u iznosu od 206.609,27 eura i odnosi se na zemljište u Vinkovcima u vrijednosti od 126.239,30 eura, Jastrebarskom u vrijednosti od 57.799,12 eura te Erdutu (Bijelo Brdo) u vrijednosti od 22.570,85 eura. Navedena zemljišta nabavljena su u prethodnim godinama za potrebe provedbe Programa POS.

U glavnoj knjizi nisu evidentirana te u financijskim izvještajima za 2024. iskazana građevinska zemljišta koja su prenesena s jedinica lokalne samouprave u vlasništvo Agencije na temelju odluka o određivanju Agencije investitorom provedbe izgradnje višestambenih zgrada za privremeno zbrinjavanje, koje je donijela Vlada Republike Hrvatske u svibnju, lipnju, rujnu i prosincu 2023., prema odredbama članka 89. Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije. Na temelju navedenih odluka, Agencija je s gradovima Siskom, Hrvatskom Kostajnicom i Kutinom te Općinom Lekenik zaključila pojedinačne ugovore o prijenosu prava vlasništva (u siječnju, veljači, svibnju i lipnju 2024.). Na Agenciju je preneseno pravo vlasništva 22 katastarske čestice ukupne površine od 23 869 m², procijenjene tržišne vrijednosti od 756.640,00 eura.

Odlukama predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave o prijenosu prava vlasništva na nekretninama (zemljišta) utvrđeno je da se navedena zemljišta, radi izgradnje višestambenih zgrada za privremeno stambeno zbrinjavanje, prenose Agenciji bez naknade.

Također, u glavnoj knjizi Agencije nisu evidentirana te u financijskim izvještajima za 2024. iskazana građevinska zemljišta koja su na temelju ugovora o prijenosu prava vlasništva (zaključenih u 2024. i u prethodnim godinama) prenesena s jedinica lokalne samouprave na Agenciju bez naknade, u svrhu provedbe Programa POS. Ugovori o prijenosu prava vlasništva zaključeni su sa 16 jedinica lokalne samouprave te je na Agenciju preneseno pravo vlasništva na građevinskim zemljištima ukupne površine od 74 289 m². Procjembeni elaborati sastavljeni su za građevinska zemljišta na šest lokacija te je utvrđena ukupna procijenjena vrijednost od 1.736.435,48 eura, a za građevinska zemljišta na ostalim lokacijama nisu sastavljeni.

Odredbama članka 80. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te koji se primjenjivao u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., između ostalog, propisano je da prijenosi nefinancijske imovine između proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika predstavljaju promjenu u obujmu imovine, a evidentiraju se na odgovarajućim računima imovine i vlastitih izvora, preko odgovarajućeg računa u podskupini 915.

Odredbom članka 110., stavka 12. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24), koji je na snazi od 30. prosinca 2023. te koji se u knjigovodstvenim evidencijama primjenjuje od 1. siječnja 2025., propisano je da se međusobni prijenosi kratkotrajne i dugotrajne nefinancijske imovine između proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika (subjekata unutar općeg proračuna) evidentiraju preko promjena u obujmu imovine.

Državni ured za reviziju nalaže u glavnoj knjizi evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati zemljišta prenesena s jedinica lokalne samouprave u vlasništvo Agencije, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Građevinski objekti u pripremi evidentirani su u glavnoj knjizi i iskazani u Bilanci koncem 2024. u iznosu od 108.136.772,54 eura. Vrijednosno značajniji odnose se na objekte u pripremi čija je gradnja vezana za provedbu kapitalnih projekata Društveno poticana stanogradnja u iznosu od 71.778.463,70 eura i Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom u iznosu od 30.832.772,87 eura te na stambene objekte za potrebe zbrinjavanja invalida Domovinskog rata u iznosu od 5.518.873,29 eura.

Prema pomoćnoj evidenciji Odjela za ugovaranje zemljišta, izgradnju i prodaju stanova, u razdoblju od 2019. do 2024. izgrađeno je 19 stambenih objekata (650 stanova) za provedbu Programa POS, nabavne vrijednosti od 51.119.878,64 eura te su navedeni objekti u uporabi. Do konca 2024. Agencija je kupcima prodala 620 navedenih stanova nabavne vrijednosti od 48.353.826,83 eura, u najam su dana 24 stana nabavne vrijednosti od 1.937.032,95 eura, a šest stanova nabavne vrijednosti od 829.018,86 eura je prazno.

U glavnoj knjizi su navedeni stambeni objekti evidentirani te u Bilanci koncem 2024. iskazani u okviru građevinskih objekata u pripremi u iznosu od 51.119.878,64 eura.

Vrijednost prodanih stanova trebalo je isknjižiti iz glavne knjige Agencije, a stanovi koji su dovršeni i prazni, trebali su biti evidentirani u glavnoj knjizi te iskazani u Bilanci koncem 2024. u okviru građevinskih objekata u uporabi umjesto u okviru imovine u pripremi. Agencija je koncem 2024. evidentirala navedene stanove dane u najam, osim u okviru građevinskih objekata u pripremi, i u okviru imovine u uporabi u iznosu od 1.937.032,95 eura te je vrijednost tih stanova dvostruko evidentirana u glavnoj knjizi i iskazana u Bilanci koncem 2024.

Nadalje, u okviru građevinskih objekata u pripremi evidentirani su u glavnoj knjizi te iskazani u Bilanci koncem 2024. stambeni objekti u iznosu od 5.518.873,29 eura, izgrađeni za provedbu Programa stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata. Stanovi su izgrađeni u Gradu Dubrovniku te su predani Ministarstvu hrvatskih branitelja u kolovozu 2021., na temelju Zapisnika o primopredaji dvije višestambene građevine B i C s uređenjem okoliša i infrastrukture, Dubrovnik na kat. čest. zem. 1021/31 i 614/18, k.o. Obuljeno. S obzirom na to da su navedeni stambeni objekti izgrađeni i predani Ministarstvu hrvatskih branitelja u kolovozu 2021., vrijednost navedenih stambenih objekata u iznosu od 5.518.873,29 eura trebalo je u 2021. isknjižiti iz glavne knjige Agencije.

Zbog pogrešnog evidentiranja u glavnoj knjizi stambenih objekata koji su prodani kupcima, dani u najam te stanova prenesenih Ministarstvu hrvatskih branitelja, u Bilanci su koncem 2024. više iskazani imovina i vlastiti izvori za 55.809.733,08 eura od stvarnih.

Odredbama članaka 18. i 28. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te koji se primjenjivao u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., između ostalog, propisano je da dugotrajna nefinancijska imovina u pripremi sadrži ulaganja u tijeku izrade ili nabave proizvedene dugotrajne imovine. Dugotrajna imovina se, i nakon što je u cijelosti otpisana, zadržava u evidenciji i iskazuje u bilanci do trenutka prodaje, darovanja, drugog načina otuđenja ili uništenja.

Odredbama članaka 32. i 121. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. te koji se u knjigovodstvenim evidencijama primjenjuje od 1. siječnja 2025., na jednak način je propisano evidentiranje dugotrajne nefinancijske imovine u pripremi te zadržavanje dugotrajne nefinancijske imovine u evidencijama.

Državni ured za reviziju nalaže po završetku izgradnje stambenih objekata prenijeti vrijednost navedenih objekata u imovinu u uporabi, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Nadalje, nalaže nakon prodaje stanova kupcima odnosno prijenosa drugom proračunskom korisniku, isknjižiti vrijednost stanova iz glavne knjige, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Rashodi za nabavu stambenih objekata za provedbu kapitalnih projekata Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom te Društveno poticana stanogradnja evidentirani su u glavnoj knjizi za 2024. u ukupnom iznosu od 42.914.399,65 eura. Istovremeno je evidentirano povećanje imovine u pripremi i vlastitih izvora u ukupnom iznosu od 33.328.628,97 eura, što je manje za 9.585.770,68 eura u odnosu na ostvarene rashode za nabavu stambenih objekata (razlika se najvećim dijelom odnosi na PDV).

Zbog navedenog, u Bilanci su koncem 2024. manje iskazani imovina i vlastiti izvori za 9.585.770,68 eura od stvarnih.

Odredbom članka 18., stavka 6. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te koji se primjenjivao u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da trošak nabave (nabavnu vrijednost) nefinancijske imovine čini kupovna cijena uvećana za carine, nepovratne poreze, troškove prijevoza i sve druge troškove koji se mogu izravno dodati troškovima nabave i osposobljavanja za početak upotrebe.

Odredbom članka 111., stavka 3. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. te koji se u knjigovodstvenim evidencijama primjenjuje od 1. siječnja 2025. propisano je da nabavnu vrijednost dugotrajne nefinancijske imovine čini kupovna cijena imovine uvećana za carine i uvozne pristojbe, nepovratne poreze (porez na dodanu vrijednost kada se ne koristi kao pretporez) te druge troškove koji se izravno mogu dodati nabavnoj vrijednosti imovine jer su vezani za dovođenje imovine u radno stanje, za namjeravanu upotrebu (izdaci za prijevoz, ugradnju, montažu i slično).

Državni ured za reviziju nalaže evidentirati nabavnu vrijednost dugotrajne nefinancijske imovine u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Za dio dugotrajne nefinancijske imovine Agencija nije ustrojila propisane analitičke knjigovodstvene evidencije. Analitičke evidencije nisu ustrojene za imovinu u pripremi (stambeni objekti u pripremi) evidentiranu u glavnoj knjizi koncem 2024. u iznosu od 108.136.772,54 eura.

Za poslovne prostore evidentirane u glavnoj knjizi koncem 2024. u iznosu od 559.515,23 eura te zemljišta u iznosu od 206.609,27 eura, analitička knjigovodstvena evidencija nije potpuna. Analitičke knjigovodstvene evidencije zemljišta i poslovnih prostora sadrže podatke o lokacijama, ali ne sadrže podatke o broju zemljišnoknjižne čestice, površini i vrijednosti zemljišta te površini, katu na kojem se nalazi i pojedinačnoj vrijednosti poslovnih prostora.

Odredbama članka 7., stavaka 1. i 2. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te koji se primjenjivao u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da su pomoćne knjige analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici obavezno vode, između ostalog, analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te drugim potrebnim podacima.

Odredbama članaka 13. i 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. te koji se u knjigovodstvenim evidencijama primjenjuje od 1. siječnja 2025., na jednak način su propisane obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine.

Državni ured za reviziju nalaže ustrojiti te voditi analitičke knjigovodstvene evidencije stambenih objekata u pripremi, zemljišta i poslovnih prostora sa svim potrebnim elementima, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

U poslovnim knjigama su evidentirani te u Bilanci koncem 2024. iskazani računalni programi (tri računalna programa) ukupne nabavne vrijednosti od 36.941,09 eura, ispravka vrijednosti od 36.941,09 eura te knjigovodstvene vrijednosti od 0,00 eura. Agencija je u 2023. nabavila dva računalna programa, koja se koriste za potrebe obavljanja djelatnosti Agencije, u ukupnom iznosu od 88.837,50 eura, ali navedeni računalni programi nisu evidentirani u okviru imovine i vlastitih izvora u poslovnim knjigama Agencije ni iskazani u Bilanci za 2024. Za navedene računalne programe koncem 2024. trebalo je obračunati ispravak vrijednosti u iznosu od 22.209,37 eura.

Zbog navedenog su imovina i vlastiti izvori u Bilanci koncem 2024. iskazani manje za 66.628,13 eura od stvarnih.

Odredbama članka 25. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te koji se primjenjivao u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., između ostalog, propisano je da su ulaganja u računalne programe dio nematerijalne proizvedene imovine, a obuhvaćaju troškove kupnje ili nastale vlastite troškove izrade i razvoja programa.

Odredbom članka 29., stavka 17. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. te koji se u knjigovodstvenim evidencijama primjenjuje od 1. siječnja 2025., propisano je da ulaganja u računalne programe (softvere) obuhvaćaju troškove kupnje ili nastale vlastite troškove izrade i razvoja programa. Ako računalni program (softver) nije sastavni dio računalne opreme (hardvera), evidentira se kao nematerijalna imovina. Ako je računalni program (softver) sastavni dio hardvera računala, računalni program (softver) evidentira se kao materijalna imovina.

Državni ured za reviziju nalaže u poslovnim knjigama evidentirati ulaganja u računalne programe u okviru imovine i vlastitih izvora, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

U poslovnim knjigama su evidentirana te u Bilanci koncem 2024. iskazana ukupna potraživanja u iznosu od 241.438.729,90 eura. Prema podacima iz Bilance (obvezni analitički podaci), potraživanja koncem 2024. u cijelosti su nedospjela.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, ukupna dospjela potraživanja koncem 2024. evidentirana su u iznosu od 2.099.111,11 eura (potraživanja za dane zajmove), od čega potraživanja s rokom dospjeća do jedne godine u iznosu od 791.552,69 eura, od jedne do tri godine u iznosu od 887.445,88 eura, a s rokom dospjeća dužim od tri godine u iznosu od 420.112,54 eura. Ispravak vrijednosti potraživanja koncem 2024. nije proveden.

Odredbama članka 37.a Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te koji se primjenjivao u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da se ispravak vrijednosti potraživanja provodi na kraju godine uzimajući u obzir kašnjenje u naplati preko godinu dana te pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom.

Ako se s naplatom potraživanja kasni između jedne i tri godine, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 50,0 %, ako se s naplatom kasni iznad tri godine, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100,0 %, a ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 75,0 %.

Odredbama članka 129. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023., a primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025. propisano je, između ostalog, da se ispravak vrijednosti potraživanja provodi uzimajući u obzir: kašnjenje u naplati više od dvije godine, pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom, odobrenih izuzeća ili oslobođenja od plaćanja (npr. izuzeće kod plaćanja komunalnog doprinosa, naknade i slično) i kod nepriznatih troškova zbog kojih se umanjuju potraživanja za refundacije EU sredstava. Ako se s naplatom potraživanja kasni više od dvije godine i ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100 %.

Odredbom članka 9., stavka 3. Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu propisano je da se podaci o dospjelim i nedospjelim potraživanjima u obveznim analitičkim podacima u Bilanci prikazuju u bruto iznosu odnosno ne umanjuju se za iznos ispravka vrijednosti.

S obzirom na to da nije proveden ispravak vrijednosti dospjelih potraživanja, u poslovnim knjigama su evidentirana te u Bilanci koncem 2024. iskazana potraživanja i vlastiti izvori više za 863.835,48 eura od stvarnih. Dospjela potraživanja su iskazana manje u okviru obveznih analitičkih podataka u Bilanci, a nedospjela više u iznosu od 2.099.111,11 eura u odnosu na stvarna.

Državni ured za reviziju nalaže provoditi ispravak vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Nadalje, nalaže u okviru obveznih analitičkih podataka u Bilanci iskazati podatke o dospjelim i nedospjelim potraživanjima u skladu s odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu.

Koncem 2024. izvanbilančni zapisi evidentirani su u glavnoj knjizi te iskazani u financijskim izvještajima u iznosu od 7.000.369,18 eura. Odnose se na potencijalne obveze po osnovi sudskih sporova u tijeku u iznosu od 5.619.147,15 eura, instrumente osiguranja plaćanja u iznosu od 1.283.890,80 eura te dana jamstva u iznosu od 97.331,23 eura. Instrumenti osiguranja plaćanja odnose se na bankarske garancije primljene od gospodarskih subjekata za uredno izvršenje ugovornih obveza u vezi s građevinskim radovima ili uslugama.

U analitičkim evidencijama instrumenti osiguranja plaćanja evidentirani su koncem 2024. u iznosu od 9.483.998,79 eura i odnose se na primljene bankovne garancije. U glavnoj knjizi koncem 2024. nisu evidentirane primljene bankovne garancije u ukupnom iznosu od 9.483.998,79 eura, dok su evidentirane bankovne garancije u iznosu od 1.283.890,80 eura koje su trebale biti isknjižene zbog isteka roka valjanosti. S obzirom na navedeno, u glavnoj knjizi su evidentirani te u Bilanci koncem 2024. iskazani instrumenti osiguranja plaćanja manje za 8.200.107,99 eura u odnosu na stvarne.

Odredbom članka 7., stavka 1. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te koji se primjenjivao u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da su pomoćne knjige analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, iz čega proizlazi da podaci u glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama trebaju biti usklađeni. Isto je propisano odredbom članka 13. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je na snazi od 30. prosinca 2023. te koji se u knjigovodstvenim evidencijama primjenjuje od 1. siječnja 2025.

Državni ured za reviziju nalaže u glavnoj knjizi evidentirati primljene garancije na temelju podataka iz analitičkih evidencija, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Potencijalne obveze po osnovi sudskih sporova u tijeku evidentirane su u poslovnim knjigama koncem 2024. u iznosu od 5.619.147,15 eura, a sadrže potencijalne obveze u iznosu od 954.017,52 eura koje se odnose na sudski spor za koji je donesena pravomoćna presuda prema kojoj je Agencija podmirila obvezu u srpnju 2024. S obzirom na to da se ne radi o potencijalnim obvezama po sudskom sporu, već stvarnim obvezama koje su u međuvremenu podmirene, potencijalne obveze u iznosu od 954.017,52 eura trebale su biti isknjižene iz poslovnih knjiga za 2024.

Odredbama članka 85. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te koji se primjenjivao u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da skupina računa 99 – izvanbilančni zapisi sadrži stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije i to: tuđa imovina dobivena na korištenje, dana jamstva, dana kreditna pisma, instrumenti osiguranja plaćanja, potencijalne obveze po osnovi sudskih sporova u tijeku i ostali izvanbilančni zapisi.

Odredbama članka 218. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. te koji se u knjigovodstvenim evidencijama primjenjuje od 1. siječnja 2025., propisan je način evidentiranja potencijalnih obveza po osnovi sudskih sporova u tijeku.

Državni ured za reviziju nalaže evidentirati u poslovnim knjigama potencijalne obveze po osnovi sudskih sporova u tijeku u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

– Popis imovine i obveza

Odluka o osnivanju povjerenstva za popis imovine i provođenju popisa imovine i obveza donesena je u studenome 2024. Navedenom Odlukom imenovani su Povjerenstvo za popis imovine i obveza u Zagrebu te Povjerenstvo za popis imovine u Osijeku. U Odluci je navedeno da su povjerenstva obvezna do 15. siječnja 2025. dostaviti čelniku Agencije izvještaj o popisu imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2024. s popisnim listama i zapažanjima.

Povjerenstva za popis imovine i obveza u Zagrebu i u Osijeku dostavila su čelniku izvješća o obavljenom popisu imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2024., u kojima je navedeno da je knjigovodstveno stanje imovine i obveza istovjetno stanju utvrđenom popisom.

Revizijom je utvrđeno da obavljeni popis imovine i obveza nije cjelovit. Popisom nisu obuhvaćeni nefinancijska imovina u pripremi (stambeni objekti u izgradnji) evidentirana u glavnoj knjizi koncem 2024. u iznosu od 108.136.772,54 eura te izvanbilančni zapisi u iznosu od 7.000.369,18 eura. Također, nije popisani poslovni prostor u Zagrebu (u vlasništvu Republike Hrvatske koji je dan Agenciji na korištenje) u kojem Agencija obavlja poslovanje.

Zemljišta namijenjena za izgradnju stanova u okviru kapitalnog projekta Stambeno zbrinjavanje na područjima pogođenim potresom popisana su po lokacijama, ali nisu navedeni podaci o zemljišnoknjižnim česticama i površini.

Podaci o popisu nefinancijske imovine uneseni su u popisne liste u naturalnim izrazima, ali ne i u novčanim izrazima. Popisne liste nefinancijske imovine koja se odnosi na kuće i zemljišta u okviru kapitalnog projekta Kupovanje određenih nekretnina za račun Republike Hrvatske te davanje zajmova domaćim fizičkim osobama ne sadrže zapažanja o praznim i devastiranim kućama te o vrsti zemljišta (prema podacima Agencije navedenim u Izvješću o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje je u prosincu 2024. sastavio Odjel za najam i gospodarenje nekretninama, devastirano je 150 kuća, a 180 nekretnina se odnosi na zemljišta na područjima posebne državne skrbi). Povjerenstvo nije sastavilo popisne liste nefinancijske imovine fizičkim utvrđivanjem stvarnog stanja imovine na licu mjesta, odnosno nije utvrdilo u kakvom su uporabnom stanju nekretnine.

Potraživanja u iznosu od 241.438.729,90 eura i obveze u iznosu od 157.634.320,94 eura popisani su prema skupinama računa iz Računskog plana, u ukupnim iznosima, prema stanjima računa evidentiranim u glavnoj knjizi, ali nisu popisani prema dužnicima i vjerovnicima u pojedinačnim iznosima. Popis potraživanja i obveza sa stanjem koncem 2024. obavljen je formalno, prijepisom stanja iz poslovnih knjiga. Povjerenstvo nije sastavilo izvještaj o provedenom popisu koji sadrži mišljenje o sumnjivim i spornim potraživanjima, kao i nenaplativim i zastarjelim potraživanjima. Usklađivanje stanja otvorenih stavki potraživanja i obveza sa stanjem koncem 2024. nije provedeno. Također, nije uspostavljen kontinuirani sustav praćenja i informiranja o stanju potraživanja.

Odredbama članaka 14. i 15. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te koji se primjenjivao u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je, između ostalog, da se popis imovine i obveza mora sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Popis imovine i obveza obuhvaća i stavke evidentirane u okviru izvanbilančnih zapisa. Podaci o popisu unose se pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste. Nakon popisa, povjerenstvo je obvezno sastaviti izvještaj na temelju popisnih lista i svojih zapažanja. Isto je propisano i odredbama članaka 221., 222. i 224. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. te koji se u knjigovodstvenim evidencijama primjenjuje od 1. siječnja 2025.

Prema Uputi o obavljanju popisa imovine i obveza iz prosinca 2015. koju je donijelo Ministarstvo financija, popisno povjerenstvo obvezno je sastaviti izvještaj o obavljenom popisu koji, između ostalog, treba sadržavati mišljenje o sumnjivim i spornim potraživanjima, kao i nenaplativim i zastarjelim potraživanjima. Ovjera, odnosno potvrda otvorenih stavki potraživanja i obveza koncem godine jedan je od preduvjeta vjerodostojnog popisa, a usklađivanje stanja potraživanja nije potrebno provoditi u slučaju kada je uspostavljen kontinuirani sustav praćenja potraživanja.

Državni ured za reviziju nalaže obavljati popis imovine i obveza u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza. Nadalje, preporučuje osnovati povjerenstvo za kontinuirani popis nekretnina, a popisom, među ostalim, utvrditi u kakvom je uporabnom stanju nekretnina te ako se koristi, pravni akt na temelju kojega se nekretnina koristi.

S obzirom na značajan iznos potraživanja i veliki broj dužnika, Državni ured za reviziju preporučuje uspostaviti kontinuirani sustav praćenja i informiranja o stanju potraživanja.

3. Imovina

- 3.1. Imovina je koncem 2024. iskazana u ukupnom iznosu od 563.732.983,97 eura. Odnosi se na financijsku imovinu u iznosu od 432.351.379,66 eura te na nefinancijsku imovinu u iznosu od 131.381.604,31 euro. Financijska imovina se najvećim dijelom u iznosu od 241.438.729,90 eura odnosi na potraživanja, od čega su vrijednosno značajnija potraživanja za prihode poslovanja u iznosu od 154.300.597,75 eura te potraživanja za dane zajmove u iznosu od 83.918.722,13 eura.

– Potraživanja za dane zajmove

Potraživanja za dane zajmove građanima iskazana su u iznosu od 83.918.722,13 eura. Vrijednosno značajnija potraživanja iskazana su u okviru Programa POS i odnose se na dane zajmove kupcima stanova, garaža i garažno-parkirnih mjesta (treći obrok kupoprodajne cijene – glavnica) u iznosu od 78.478.728,58 eura.

Prema podacima Odjela za financije i računovodstvo, u razdoblju od početka 2020. do konca 2024. nad tri nekretnine prodane na temelju ugovora o kupoprodaji stanova iz Programa POS, zaključenih u prijašnjim godinama, poslovne banke i treće osobe provele su ovrhu prodajom nekretnina te je ostao nenaplaćen djelomično ili u cijelosti treći obrok kupoprodajne cijene (zajam koji je kupcu nekretnina dala Agencija).

Na koncu 2024. nenaplaćeni treći obrok za tri ovršene nekretnine iznosio je 64.379,73 eura. Navedeni iznos evidentiran je koncem 2024. na računu potraživanja od kupaca za dane zajmove kupcima nekretnina. U ovršnom postupku za jednu nekretninu djelomično je naplaćen treći obrok u iznosu od 13.465,95 eura, a za dvije nekretnine dospjeli treći obrok nije naplaćen u ovršnom postupku.

Pri kupoprodaji stana odnosno kuće iz Programa POS, kupac najčešće plaća Agenciji prvi obrok kupoprodajne cijene (učešće) iz vlastitih sredstava, drugi obrok putem kredita poslovne banke (koji otplaćuje banci u mjesečnim obrocima, do 15 godina) te treći obrok zajmom od Agencije (koji otplaćuje Agenciji u mjesečnim obrocima, do 15 godina). Radi osiguranja svoje tražbine, Agenciji je kupoprodajnim ugovorom dopušteno u zemljišnim knjigama upisati založno pravo na nekretnini za iznos trećeg obroka kupoprodajne cijene, na drugo mjesto prema redoslijedu prvenstva, dok se na prvo mjesto upisuje poslovna banka za iznos kredita kojim je plaćen drugi obrok kupoprodajne cijene. Zbog toga što kupci nisu plaćali mjesečne obroke stambenog kredita, radi naplate svoje tražbine poslovne banke pokrenule su u razdoblju od početka 2020. do konca 2024. ovršne postupke u kojima su prodane tri nekretnine koje su predmet kupoprodajnog ugovora između kupaca i Agencije.

Iako nije pokrenula ovršni postupak, Agencija naplaćuje svoje tražbine prema odredbama članaka 86. i 112. Ovršnog zakona jer je, uz poslovnu banku, upisala založno pravo na nekretnini u zemljišnim knjigama. Odredbama članka 86. Ovršnog zakona propisano je da se u postupku ovrhe na nekretnini namiruju i založni vjerovnici koji nisu predložili ovrhu. Založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu, pa makar založni vjerovnici nisu u potpunosti namireni. Kupac nekretnine i založni vjerovnik mogu se sporazumjeti, najkasnije do donošenja rješenja o dosudi, da založno pravo ostane na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a da kupac preuzme ovršenikov dug prema tom vjerovniku u iznosu koji bi mu pripadao u ovršnom postupku. U tom se slučaju kupovna umanjuje za iznos preuzetog duga.

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

Odredbama članka 108. Ovršnog zakona propisano je da u rješenju o dosudi nekretnine sud određuje da se, nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

Prema navedenom, pravomoćnim rješenjem o dosudi nekretnine, briše se založno pravo Agencije koje je ugovoreni instrument osiguranja naplate trećeg obroka kupoprodajne cijene, neovisno je li Agencija iz cijene dobivene prodajom nekretnine (kupovna), preostale nakon namirenja ovrhovoditelja, potpuno ili samo djelomično naplatila treći obrok.

Odredbom članka 25., stavka 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, propisano je da u prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 23 godine kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna i druga sredstva, koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave te drugim osobama koje su osigurale sredstva za izgradnju, razmjerno njihovom udjelu u cijeni stana.

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

Iz navedenog proizlazi da se iz kupovnine preostale nakon namirenja ovrhovoditelja neće uvijek u cijelosti naplatiti tražbina Agencije za treći obrok, a na temelju rješenja o dosudi nekretnine Agencija gubi založno pravo kao instrumenta osiguranja naplate trećeg obroka. Revizijom Agencije za 2019. utvrđeno je da je Agencija u ugovoru o kupoprodaji propustila propisati iznimku da u slučaju prodaje nekretnine u ovršnom postupku istodobno dospijeva na naplatu treći obrok ili dan dospijeća trećeg obroka uvjetovati s mogućim prestankom založnog prava, odnosno ugovoriti obvezu zasnivanja novog instrumenta osiguranja tražbine u slučaju gubitka založnog prava. Isti propust utvrđen je i u reviziji Agencije za 2024.

Državni ured za reviziju preporučuje poduzimati mjere i pribavljati druge instrumente osiguranja tražbina, osim upisivanja založnog prava u zemljišnim knjigama, u cilju zaštite tražbine za treći obrok kupoprodajne cijene, kako bi se u slučaju prodaje nekretnine u ovršnom postupku u potpunosti osigurala naplata zajma koji je Agencija dala kupcu nekretnine.

– Središnji registar državne imovine

Agencija je obveznik dostave i unosa podataka u Središnji registar državne imovine, prema odredbama članka 4. Zakona o Središnjem registru državne imovine. U Središnji registar državne imovine dostavljeni su i uneseni podaci o 391 nekretnini koje je Agencija u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske, kupovala od 1997. do 2001. Odnose se na nekretnine koje su kupljene na temelju odredaba Zakona o privremenom preuzimanju i upravljanju određenom imovinom (Narodne novine 73/95, 7/96 i 100/97 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), koje su bile namijenjene za stambeno zbrinjavanje prognanika i izbjeglica, povratnika, invalida Domovinskog rata, obitelji poginulih i nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata te drugih građana koji obavljaju djelatnosti nužne za sigurnost, obnovu i razvoj ranije okupiranih područja.

Za navedene nekretnine Odjel za najam i gospodarenje nekretnina vodi evidenciju koja sadrži broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine te vrstu vlasništva na nekretnini. Najveći dio nekretnina odnosi se na 180 zemljišta te 150 devastiranih nekretnina na području posebne državne skrbi.

Prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine Odjela za financije i računovodstvo, Agencija raspolaže s 385 spomenutih nekretnina. Prema evidenciji Odjela za najam i gospodarenje nekretnina, na dan 31. prosinca 2024. Agencija raspolaže s 391 nekretninom u vlasništvu Republike Hrvatske, što je šest nekretnina više nego je evidentirano u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine.

Državni ured za reviziju preporučuje utvrditi stvarno stanje imovine, odnosno uskladiti podatke o broju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Agencija iz analitičkih evidencija i Središnjeg registra državne imovine, u cilju realnog prikaza broja i vrijednosti nekretnina kojima raspolaže Agencija.

Podaci o poslovnim prostorima i garažama koje koristi Agencija u Zagrebu (poslovni prostor površine od 598,9 m² i osam garažnih mjesta ukupne površine od 93,20 m²) te Osijeku (poslovni prostor površine od 108,25 m² i garaža površine od 11,60 m²), devet automobila te 324 garaže, 188 stanova i četiri poslovna prostora izgrađenih u okviru Programa POS, nisu dostavljeni ni uneseni u Središnji registar državne imovine do vremena obavljanja revizije (svibanj 2025.). Navedene nekretnine evidentirane su koncem 2024. u glavnoj knjizi. Dio nekretnina u vlasništvu je Agencije, a dio nekretnina u vlasništvu je Republike Hrvatske te su dane Agenciji na korištenje.

Nadalje, u Središnji registar državne imovine do vremena obavljanja revizije (svibanj 2025.) nisu dostavljeni ni uneseni podaci o zemljištima za 22 katastarske čestice ukupne površine od 23 869 m² koja su prenesena s jedinica lokalne samouprave na Agenciju, za potrebe izgradnje višestambenih zgrada za privremeno stambeno zbrinjavanje potresom pogođenog stanovništva. Također, nisu dostavljeni ni uneseni podaci o zemljištima za katastarske čestice ukupne površine od 74 289 m² koja su prenesena s jedinica lokalne samouprave na Agenciju, za potrebe izgradnje višestambenih zgrada za provedbu Programa POS.

Odredbama članaka 4. i 5. Zakona o Središnjem registru državne imovine, između ostalog, propisano je da su proračunski korisnici državnog proračuna dužni dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine iz članka 2., stavka 2. navedenoga Zakona kojom upravljaju ili raspolažu u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno, sukladno postupku koji će se propisati Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. Podatke vezane za promjene u vlasništvu i drugim stvarnim pravima svih pojava oblika državne imovine iz članka 2., stavka 2. navedenoga Zakona, kao i podatke o ispravama na temelju kojih je promjena izvršena obveznici su dužni dostaviti u Središnji registar bez odgode, a najkasnije u roku od 60 dana od izvršene promjene. U svrhu ispunjenja ciljeva vođenja Središnjeg registra državne imovine, dostavljaju se podaci o imovini u vlasništvu obveznika, državnoj imovini iz članka 2., stavka 2. navedenoga Zakona kojom obveznici dostave i unosa podataka upravljaju, raspolažu ili se koriste na temelju zakona i/ili drugog propisa te imovini kojom se koriste na temelju ugovora o zakupu, ugovora o najmu ili ugovora o korištenju, neovisno o nositelju vlasničkih prava.

Odredbama članka 5., stavaka 3. i 5. Pravilnika o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine propisani su elementi od kojih se sastoje evidencije nekretnina i pokretnina u okviru Središnjeg registra državne imovine.

Državni ured za reviziju nalaže dostaviti i unijeti u Središnji registar državne imovine podatke o svim nekretninama i pokretninama kojima upravlja ili raspolaže Agencija, u skladu s odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine te Pravilnika o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine.

Agencija u Očitovanju navodi da je suglasna s nalogima i preporukama Državnog ureda za reviziju, opisanim u Nacrtu izvješća o obavljenoj financijskoj reviziji Agencije za 2024.

Provedba naloga i preporuka

- 1.1. Državni ured za reviziju obavio je financijsku reviziju Agencije za 2019., o čemu je sastavljeno Izvješće. O financijskim izvještajima i usklađenosti poslovanja izražena su uvjetna mišljenja. Revizijom za 2024. provjereno je je li Agencija postupila prema nalogima i preporukama danim u prošloj reviziji, u skladu s Planom provedbe naloga i preporuka.

U tablici u nastavku navode se nalozi (N) i preporuke (P) iz prošle revizije i njihov status.

Tablica broj 4

Provedba naloga i preporuka iz prošlih revizija

Redni broj	Naziv područja ili potpodručja	Godine prošlih revizija	N ili P	Opis naloga ili preporuke	Rok prema Planu provedbe naloga i preporuka	Status
	1	2	3	4	5	6
1.	Planiranje i izvršenje plana	2010. 2015. 2019.	N	Realnije planirati sredstva za financiranje aktivnosti i projekata u okviru programa, kako bi planovi bili realni i u funkciji praćenja ostvarenja aktivnosti i projekata.	31. siječnja 2022.	provedeno
2.	Računovodstveno poslovanje	2019.	N	Uskladiti podatke o vrijednosti građevinskih objekata u glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.	31. prosinca 2020.	provedeno
3.		2019.	N	S Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine usuglasiti podatke o državnoj imovini danoj na korištenje Agenciji te evidentirati u poslovnim knjigama Agencije imovinu Republike Hrvatske koja je Agenciji dana na korištenje, u skladu s odredbom Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.	30. rujna 2021.	provedeno
4.		2019.	N	Evidentirati potraživanja u poslovnim knjigama pravodobno i na temelju vjerodostojnih, istinitih i prethodno kontroliranih isprava u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.	31. prosinca 2020.	provedeno
5.		2019.	N	Evidentirati u poslovnim knjigama otpis potraživanja za koja ne postoji mogućnost naplate, primjenjujući odredbe Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja.	31. prosinca 2020.	provedeno
6.		2019.	N	Provoditi ispravak vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.	31. prosinca 2020.	nije provedeno

Redni broj	Naziv područja ili potpodručja	Godine prošlih revizija	N ili P	Opis naloga ili preporuke	Rok prema Planu provedbe naloga i preporuka	Status
	1	2	3	4	5	6
7.	Rashodi	2019.	P	Evidentirati u poslovne knjige obveze za subvencioniranje stambenih kredita preuzetih na temelju ugovora zaključenih s korisnicima subvencija, koje dopijevaju na podmirenje u idućim godinama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.	31. prosinca 2020.	provedeno
8.		2019.	N	U financijskim izvještajima iskazati podatke o dospjelim potraživanjima u skladu s odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu.	31. siječnja 2022.	nije provedeno
9.		2015. 2019.	N	Provoditi popis građevinskih objekata, zemljišta, potraživanja i obveza u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te obvezujućom Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza.	31. siječnja 2022.	nije provedeno
10.		2019.	P	Osnovati povjerenstva za kontinuirani popis nekretnina, kojim je potrebno, osim popisa, utvrditi u kakvom je uporabnom stanju nekretnina te ako se koristi, pravni akt na temelju kojega se nekretnina koristi.	30. lipnja 2021.	nije provedeno
11.		2019.	P	Uspostaviti kontinuirani sustav praćenja i informiranja o stanju potraživanja.	30. lipnja 2021.	nije provedeno
12.		2019.	N	Pribaviti dokaze od korisnika subvencije o prijavi prebivališta na adresi nekretnine kupljenje subvencioniranim stambenim kreditom radi utvrđivanja ispunjavanja ugovorenih obveza korisnika u cilju postizanja zakonom propisane svrhe subvencioniranja stambenih kredita danih za rješavanje stambenog pitanja korisnika subvencije.	31. siječnja 2022.	provedeno
13.		2019.	P	Donijeti unutarnji akt kojim bi se propisali istovjetni postupci i rokovi u vezi s pribavljanjem dokaza o prijavi prebivališta kao i poduzimanja mjera u slučajevima kada nije postupljeno prema odredbi članka 22. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita.	30. rujna 2021.	provedeno
14.		2019.	P	Revidirati podatke o prijavljenoj prebivalištu korisnika subvencije u svakoj kalendarskoj godini, za vrijeme trajanja subvencioniranja kredita, najmanje jedanput.	31. siječnja 2022.	provedeno
15.		2019.	P	Poduzeti radnje radi naplate bankarske garancije.	30. lipnja 2021.	provedeno

Redni broj	Naziv područja ili potpodručja	Godine prošlih revizija	N ili P	Opis naloga ili preporuke	Rok prema Planu provedbe naloga i preporuka	Status
	1	2	3	4	5	6
16.	Imovina	2019.	N	Financirati poticanje stanogradnje i namjenskim primicima Agencije, ostvarenima povratom prije danih kredita te prihodima od najma neprodanih stanova i poslovnih prostora izgrađenih u okviru programa Društveno poticana stanogradnja, do visine raspoloživih sredstava.	31. siječnja 2022.	provedeno
17.		2019.	P	Poduzimati mjere, osim upisivanja založnog prava u zemljišnim knjigama, u cilju zaštite tražbine za treći obrok kupoprodajne cijene, kako bi se u slučaju prodaje nekretnine u ovršnom postupku u potpunosti osigurala naplata zajma koji je Agencija dala kupcu nekretnine.	30. lipnja 2021.	nije provedeno
18.		2019.	P	Za 515 nekretnina kojima raspolaže Agencija utvrditi stvarno stanje svake pojedine nekretnine i donijeti plan upravljanja i raspolaganja u idućim godinama svakom pojedinom nekretninom.	31. siječnja 2022.	djelomično provedeno

Obrazloženje dane preporuke koja je djelomično provedena daje se u nastavku.

- Revizijom Agencije za 2019. dana je preporuka da se za 515 nekretnina za potrebe stambenog zbrinjavanja na područjima posebne državne skrbi i izvan područja posebne državne skrbi, kojima je tada raspolagala Agencija, a u vlasništvu su Republike Hrvatske, utvrdi stvarno stanje svake pojedine nekretnine i donese plan upravljanja i raspolaganja u idućim godinama svakom pojedinom nekretninom. Od početka 2020. do konca 2024. Agencija je poduzimala aktivnosti za prodaju dijela navedenih nekretnina putem javnih poziva te je nakon odabira najpovoljnije ponude u navedenom razdoblju zaključeno 97 ugovora o kupoprodaji nekretnina s kupcima. Agencija je sastavila Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama koji sadrži popis 391 nekretnine. Za 189 nekretnina utvrđeno je stvarno stanje nekretnine, na temelju procjene ovlaštenih sudskih procjenitelja. U rujnu 2024. je objavljen javni poziv za prodaju navedenih nekretnina, na koji je zaprimljena 781 ponuda za kupnju 141 nekretnine te je u vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2025.) izrada ugovora u tijeku. Za 202 nekretnine nije utvrđeno stvarno stanje te nije donesen plan upravljanja i raspolaganja za iduće godine. (redni broj 18.)

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

- 1.2. *Agencija u Očitovanju navodi da je suglasna s nalogima i preporukama Državnog ureda za reviziju, opisanim u Nacrtu izvješća o obavljenoj financijskoj reviziji Agencije za 2024.*