



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Varaždin

---

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

JAVNA USTANOVNA GRADSKI  
STANOVI, VARAŽDIN

Varaždin, svibanj 2012.

## SADRŽAJ

stranica

---

I.	PODACI O USTANOVI	2
	Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo	2
	Financijski izvještaji	2
	Programi društveno poticane stanogradnje financirani u 2010.	6
II.	REVIZIJA ZA 2010.	7
	Ciljevi i područja revizije	7
	Metode i postupci revizije	7
	Provjera izvršenja naloga i preporuka revizije za 2006.	7
	Nalaz za 2010.	9
III.	MIŠLJENJE	20



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Varaždin

---

KLASA: 041-01/11-06/20  
URBROJ: 613-07-12-6

Varaždin, 14. svibnja 2012.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI  
JAVNE USTANOVE GRADSKI STANOVİ, VARAŽDIN ZA 2010.

Na temelju odredbi članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je financijska revizija kojom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje Javne ustanove Gradski stanovi, Varaždin (dalje u tekstu: Ustanova) za 2010.

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

Postupci revizije su provedeni u razdoblju od 10. studenoga 2011. do 14. svibnja 2012.

## I. PODACI O USTANOVU

### Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo

Ustanova je osnovana na temelju Odluke o osnivanju Javne ustanove Gradski stanovi, koju je donijelo gradsko vijeće grada Varaždina 3. rujna 2004. Ustanova je pravna osoba upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod nazivom Gradski stanovi. U Registru neprofitnih organizacija, koji se vodi pri Ministarstvu financija, u kolovozu 2009. je upisana pod brojem 0070017. Osnivač Ustanove je grad Varaždin (dalje u tekstu: Grad). Sjedište je u Varaždinu, Trg slobode 12/I. Temeljni opći akt Ustanove je Statut. Djelatnost je istraživanje i razvoj u tehničkim i tehnološkim znanostima, građevinski konzalting i inženjering za izgradnju gradskih stanova, projektiranje i nadzor nad gradnjom, upravljanje stanovima u vlasništvu Grada, upravljanje stanovima u objektima kolektivnog stanovanja, organizacija održavanja građevina, obavljanje poslova organizirane izgradnje stanova, te poticanje gradnje i rekonstrukcije iz Programa društveno poticane stanogradnje (dalje u tekstu: Program POS-a).

Potrebna financijska sredstva za početak rada Ustanove je osigurao Grad, a za daljnji rad se osiguravaju iz sredstava ostvarenih vlastitom djelatnošću, proračuna Grada, te drugih izvora. Ustanova ostvaruje javna financijska sredstva za poticanje stanogradnje iz državnog proračuna (dalje u tekstu: poticajna sredstva), putem Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: Agencija), te jedinice lokalne samouprave odnosno Grada za pokriće dijela troškova koji se odnose na komunalnu infrastrukturu i priključke. Prihodi se ostvaruju od prodaje stanova, iz proračuna Grada za materijalne troškove, plaće zaposlenih i otplatu kredita, te u manjem dijelu od zakupa i obavljanjem djelatnosti upravitelja zgrada.

Tijela Ustanove su upravno vijeće koje ima sedam članova i ravnatelj. Ravnatelj je poslovni voditelj Ustanove, kojeg na temelju javnog natječaja imenuje upravno vijeće na četiri godine. Ravnatelj Ustanove u 2010., te u vrijeme obavljanja revizije je Vladimir Kukec. Koncem 2010. Ustanova ima devet zaposlenika.

### Financijski izvještaji

Ustanova vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima za neprofitne organizacije u skladu s odredbama Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine 10/08 i 7/09). Sastavljeni su sljedeći financijski izvještaji: Bilanca, Izvještaj o приходima i rashodima i Bilješke uz financijske izvještaje. Ustanova je u sustavu poreza na dodanu vrijednost.

## a) Izvještaj o prihodima i rashodima

Prema financijskom planu i podacima iskazanim u Izvještaju o prihodima i rashodima, ukupni prihodi su planirani u iznosu 14.867.657,00 kn, a ostvareni su u iznosu 11.917.583,00 kn, što je za 2.950.074,00 kn ili 19,8% manje od planiranih.

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

Tablica broj 1

## Planirani i ostvareni prihodi za 2010.

u kn					
Redni broj	Prihodi	Planirano	Ostvareno	Ostvarenje u %	Udjel ostvarenja u %
1	2	3	4	5	6
1.	Prihodi od prodaje roba i pružanja usluga	10.117.657,00	7.470.087,00	73,8	62,7
2.	Prihodi od imovine	0,00	165.255,00	-	1,4
3.	Prihodi od donacija	4.750.000,00	4.282.241,00	90,2	35,9
Ukupno		14.867.657,00	11.917.583,00	80,2	100,0

U odnosu na prethodnu godinu prihodi su ostvareni za 40.384.197,00 kn ili 77,2% manje. U 2010. nisu zaključeni ugovori o prodaji stanova na jednoj lokaciji, te nisu ostvareni prihodi s navedene osnove, što je posljedica znatnog odstupanja u ostvarenju prihoda tekuće godine u odnosu na prethodnu.

Prihodi od prodaje roba i pružanja usluga odnose se na prihode od prodaje stanova i poslovnog prostora u iznosu 7.358.317,00 kn, te pružanja usluga u iznosu 111.770,00 kn (upravljanja zgradama u iznosu 88.487,00 kn i zakupa terasa 23.283,00 kn).

Prihodi od imovine odnose se na pozitivne tečajne razlike u iznosu 105.307,00 kn, prihode od kamata po otplatama obroka za kupnju stanova u iznosu 48.551,00 kn, te od kamata na depozite u iznosu 11.397,00 kn.

Prihodi od donacija odnose se na sredstva doznačena iz proračuna Grada za otplatu obveza za kredit (glavnicu i kamate) u iznosu 2.960.837,00 kn, plaće u iznosu 1.221.404,00 kn i materijalne troškove u iznosu 100.000,00 kn.

Prema financijskom planu i podacima iskazanim u Izvještaju o prihodima i rashodima, ukupni rashodi su planirani u iznosu 10.026.260,00 kn, a izvršeni su u iznosu 11.868.024,00 kn, što je za 1.841.764,00 kn ili 18,4% više od plana. Financijskim planom za 2010. rashodi nisu klasificirani prema skupinama računa iz računskog plana kako je iskazano u financijskim izvještajima, te nije moguća usporedba pojedinačnih planiranih i izvršenih rashoda.

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

Tablica broj 2

Izvršeni rashodi za 2010.

u kn			
Redni broj	Rashodi	Izvršeno	Udjel izvršenja u %
1	2	3	4
1.	Rashodi za zaposlene	1.670.014,00	14,1
2.	Materijalni rashodi	6.528.329,00	55,0
2.1.	Naknade troškova radnicima i druge naknade	57.232,00	0,5
2.2.	Naknade drugim osobama izvan radnog odnosa	34.014,00	0,3
2.3.	Rashodi za usluge	199.271,00	1,7
2.4.	Rashodi za materijal i energiju	6.181.873,00	52,0
2.5.	Drugi materijalni rashodi	55.939,00	0,5
3.	Rashodi amortizacije	89.755,00	0,8
4.	Financijski rashodi	3.563.226,00	30,0
5.	Donacije	15.500,00	0,1
6.	Drugi rashodi	1.200,00	-
Ukupno		11.868.024,00	100,0
Višak prihoda		49.559,00	-

U odnosu na prethodnu godinu rashodi su izvršeni za 40.380.098,00 kn ili 77,3% manje. Značajno odstupanje odnosi se na smanjenje rashoda za investicije (stručni nadzori, izrade idejnih rješenja, glavnih i izvedbenih projekata, te građenje).

Vrijednosno značajniji rashodi se odnose na materijalne rashode u iznosu 6.528.329,00 kn ili 55,0%, financijske rashode u iznosu 3.563.226,00 kn ili 30,0 %, te rashode za zaposlene u iznosu 1.670.014,00 kn ili 14,1% ukupno izvršenih rashoda. Svi drugi rashodi izvršeni su u iznosu 106.455,00 kn ili 0,9% u odnosu na ukupno izvršene rashode.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2010., ukupna vrijednost imovine te obveza i vlastitih izvora iskazana je u iznosu 107.999.724,00 kn.

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

Tablica broj 3

## Vrijednost imovine, obveza i vlastitih izvora

u kn

Redni broj	Opis	1. siječnja 2010.	31. prosinca 2010.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Nefinancijska imovina	41.174.168,00	51.177.408,00	124,3
2.	Financijska imovina	58.540.114,00	56.822.316,00	97,1
2.1.	Novčana sredstva i depoziti	1.750.909,00	3.233.540,00	184,7
2.2.	Potraživanja	56.781.872,00	53.580.807,00	94,4
2.3.	Rashodi budućih razdoblja i nedospjela naplata prihoda	7.333,00	7.969,00	108,7
	Ukupno imovina	99.714.282,00	107.999.724,00	108,3
3.	Obveze	97.487.237,00	105.723.120,00	108,4
3.1.	Obveze za rashode	25.941.434,00	32.225.438,00	124,2
3.2.	Obveze za kredite i zajmove	68.853.593,00	71.543.472,00	103,9
3.3.	Odgođeno plaćanje rashoda i prihodi budućeg razdoblja	2.692.210,00	1.954.210,00	72,6
4.	Vlastiti izvori	2.227.045,00	2.276.604,00	102,2
	Ukupno obveze i vlastiti izvori	99.714.282,00	107.999.724,00	108,3
	Izvanbilančni zapisi	136.667.091,00	141.749.754,00	103,7

Nefinancijska imovina u iznosu 51.177.408,00 kn se sastoji od vrijednosti građevinskih objekata u pripremi 28.590.181,00 kn, zemljišta 21.796.526,00 kn, drugih građevinskih objekata 583.831,00 kn, prijevoznih sredstava 281.766,00 kn, postrojenja i opreme 104.660,00 kn, ulaganja u računalne programe 90.798,00 kn, te ispravka vrijednosti dugotrajne imovine 270.354,00 kn.

Financijska imovina u iznosu 56.822.316,00 kn se odnosi na potraživanja u iznosu 53.580.807,00 kn, novčana sredstva i depozite u iznosu 3.233.540,00 kn, te rashode budućeg razdoblja i nedospjelu naplatu prihoda u iznosu 7.969,00 kn. Vrijednosno najznačajnija potraživanja odnose se na potraživanja od kupaca stanova i poslovnih prostora u iznosu 39.404.201,00 kn, potraživanja od Grada za dugoročni kredit za financiranje izgradnje stambenih objekata sa stanovima za najam i rušenje postojećih derutnih objekata iz 2006. u iznosu 13.519.228,00 kn, te za više plaćene poreze i doprinose u iznosu 551.462,00 kn. Novčana sredstva i depoziti u iznosu 3.233.540,00 kn se odnose na oročena sredstva kod poslovne banke u iznosu 2.200.000,00 kn, te novac u banci i blagajni u iznosu 1.033.540,00 kn.

Obveze u iznosu 105.723.120,00 kn se odnose na obveze za rashode u iznosu 32.225.438,00 kn, obveze za kredite i zajmove u iznosu 71.543.472,00 kn, te odgođeno plaćanje rashoda i prihode budućeg razdoblja u iznosu 1.954.210,00 kn.

Unutar obveza za rashode, vrijednosno značajnije su obveze prema dobavljačima u iznosu 26.801.452,00 kn, dok se obveze za kredite i zajmove odnose na dugoročne obveze prema Agenciji za poticajna sredstva u iznosu 55.370.157,00 kn i poslovnoj banci 16.173.315,00 kn. Dospjele obveze koncem 2010. iznose 22.186.948,00 kn od čega su vrijednosno najznačajnije obveze prema dobavljačima (izvoditeljima radova na izgradnji stanova iz Programa POS-a) iz 2009. u iznosu 12.513.206,00 kn i 2010. u iznosu 9.034.819 kn.

Izvanbilančni zapisi su iskazani u iznosu 141.749.754,00 kn i odnose se na vrijednost prodanih stanova koji nisu plaćeni u cijelosti, a isknjiženi su iz poslovnih knjiga i za njih je ustrojena zasebna evidencija. U odnosu na stanje početkom godine, izvanbilančni zapisi su veći za 5.082.663,00 kn ili 3,7%. Povećanje se odnosi na petnaest prodanih stanova u 2010.

### **Programi društveno poticane stanogradnje financirani u 2010.**

Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07 i 38/09) je uređena sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima (dalje u tekstu: društveno poticana stanogradnja) radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja šireg kruga građana, kao i unapređenja graditeljstva. Javna sredstva su financijska i druga sredstva koja za poticanje stanogradnje osiguravaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave. Društveno poticana stanogradnja provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, te omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate. Prema navedenom Zakonu nositelji investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova su Agencija i Ustanova. Ustanova je u obvezi u skladu s predvidivim sredstvima i stambenim potrebama planirati izgradnju stanova u određenom opsegu, te uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo utvrditi Program POS-a, u skladu s kojim se pribavljaju potrebna sredstva za izgradnju. Ustanova je osnovana 2004., te je utvrdila Programe POS-a i Operativno financijske planove Programa, s izmjenama i dopunama tijekom godina, na koje su dane suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (dalje u tekstu: Ministarstvo). Koncem 2010. u okviru imovine Ustanove su iskazani građevinski objekti u pripremi u vrijednosti 24.801.170,00 kn od čega se na izgrađene, a neprodane objekte odnosi 3.789.011,00 kn. U 2010. je bila u tijeku izgradnja stambenih objekata na tri lokacije, prema Programima POS-a i izmjenama i dopunama, na koje su dane suglasnosti Ministarstva. Ministarstvo je u srpnju 2010. dalo suglasnost na izmijenjeni rebalans Operativno financijskog plana Programa POS-a za 2010., Plan za 2011., te objedinjeni rebalans plana poticajnih sredstava POS-a za 2010., u skladu s kojim Agencija pribavlja potrebna sredstva za izgradnju. Za Ustanovu su za 2010. predviđena poticajna sredstva za jednu lokaciju u vrijednosti 8.306.878,00 kn, a na temelju zahtjeva za sredstvima, doznačena su u iznosu 5.400.623,00 kn. Ukupne obveze Ustanove za poticajna sredstva prema Agenciji koncem 2010. iznose 55.370.157,00 kn i odnose se na dugoročne obveze.



## **II. REVIZIJA ZA 2010.**

### **Ciljevi i područja revizije**

Ciljevi revizije su bili:

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

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

### **Metode i postupci revizije**

Za potrebe prikupljanja revizijskih dokaza proučena je i analizirana pravna regulativa, te dokumentacija i informacije o poslovanju Ustanove. Ocijenjeno je funkcioniranje unutarnjih kontrola radi određivanja revizijskog pristupa. Uspoređeni su podaci iskazani u financijskim izvještajima s podacima iz plana, te s podacima iz prethodnog razdoblja s ciljem utvrđivanja područja rizika. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim događajima. Ispitana je dosljednost primjene zakonskih propisa, te pravila, procedura i drugih internih akata. Za izračun i analizu značajnih pokazatelja omjera i trendova, primijenjeni su odgovarajući analitički postupci. Obavljena je detaljna provjera vrijednosno značajnih stavki na pojedinim računima, dok su brojnije, vrijednosno manje značajne stavke testirane metodom uzorka. Za potrebe revizije korišteni su izvještaji vezani uz pojedine aktivnosti Ustanove. Obavljeni su razgovori s ravnateljem, te drugim zaposlenicima i pribavljena obrazloženja odgovornih osoba o pojedinim poslovnim događajima.

### **Provjera izvršenja naloga i preporuka revizije za 2006.**

Državni ured za reviziju je obavio reviziju financijskih izvještaja i poslovanja Ustanove za 2006., o čemu je sastavljeno Izvješće i izraženo uvjetno mišljenje.

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

Radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti Državni ured za reviziju je naložio donošenje financijskog plana, iskazivanje svih obveza, potraživanja i vlastitih izvora u poslovnim knjigama, obavljanje popisa imovine i obveza, pristupanje građenju na temelju pravomoćne građevinske dozvole, te po završetku radova obavljanje konačnog obračuna izvedenih radova i primopredaje radova, donošenje plana nabave, te provođenje postupaka nabave roba, radova i usluga i izvještavanje o provedenim postupcima nabave, u skladu s propisima o javnoj nabavi.

Revizijom za 2010. je utvrđeno prema kojim nalogima je postupljeno, a prema kojima nije postupljeno.

Nalozi prema kojima je postupljeno:

- Financijski plan, te izmjene i dopune financijskog plana za 2010. su doneseni.
- Popis imovine i obveza na dan 31. prosinca 2010. je obavljen.
- Plan nabave, te izmjene i dopune plana nabave roba, radova i usluga za 2010. su doneseni, a izvještaj o provedenim postupcima nabave je sastavljen i dostavljen nadležnom tijelu za sustav javne nabave.
- Pristupanje građenju obavljano je na temelju pravomoćnih građevinskih dozvola.

Nalog prema kojem nije postupljeno:

- U financijskim izvještajima i poslovnim knjigama nisu iskazane pojedine obveze i potraživanja.

Ustanova je i nadalje u obvezi postupati prema danom nalogu Državnog ureda za reviziju.

## Nalaz za 2010.

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

Obavljenom revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na sustav unutarnjih kontrola, planiranje i računovodstveno poslovanje, imovinu, prihode i rashode, te javnu nabavu.

### 1. Sustav unutarnjih kontrola

- 1.1. Uredbom o računovodstvu neprofitnih organizacija je uređeno računovodstvo i sustav financijskog izvještavanja za neprofitne organizacije kojim se upućuje na uspostavljanje određenih unutarnjih kontrola. Ustanova je tijekom 2010. imala devet zaposlenika. Usluge računovodstvenog servisa je do lipnja 2010. pružala Financijska agencija i jedna fizička osoba prema ugovoru o djelu za pružanje stručne pomoći pri obavljanju poslova računovodstvenog servisa. Ustanova ima stručnog suradnika za financijsko računovodstvene i knjigovodstvene poslove, te je od lipnja 2010. zaposlen i referent za financijsko računovodstvene i knjigovodstvene poslove.

Unutarnji knjigovodstveni postupci koji osiguravaju uspješnije ispunjenje obveza, nadzor nad poslovanjem u dijelu koji se odnosi na zaprimanje dokumentacije i računovodstveno poslovanje, te planiranje nisu u potpunosti uspostavljeni. Poslovni događaji su u poslovnim knjigama evidentirani na temelju ovjerene dokumentacije. Ustanova koristi računalni program za knjigovodstvene i računovodstvene poslove. U tijeku obavljanja revizije uočene su slabosti unutarnjih kontrola kod evidentiranja poslovnih transakcija, praćenja programa odnosno izvršenja obveza prema zaključenim ugovorima, trošenja poticajnih sredstava za predviđene namjene, te kod donošenja odluka o realizaciji gradnje stanova, prema Programu POS-a na pojedinim lokacijama, što uključuje obvezu svih sudionika u programu da realno planiraju svoje obveze i izvore sredstava za njihovo podmirivanje.

Radi učinkovitog i odgovornog upravljanja poslovima od posebnog interesa odnosno sustavnog organiziranja stanogradnje poticane javnim sredstvima, te radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i svrhovitog korištenja javnih i drugih sredstava, nalaže se i nadalje razvijati sustav unutarnjih kontrola. Posljedica nedovoljno učinkovitog sustava unutarnjih kontrola su između ostalog i nepravilnosti navedene u nastavku.

- 1.2. *Ustanova je prihvatila nalaz Državnog ureda za reviziju i navodi da će ravnatelj u narednom razdoblju donijeti odluke o obvezi i načinu uspostavljanja unutarnjih kontrola, te posvetiti veću pažnju njihovom provođenju.*

## 2. Planiranje i računovodstveno poslovanje

### 2.1. Ustanova je obvezna voditi poslovne knjige i sastavljati financijske izvještaje u skladu s odredbama Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija.

#### - Planiranje

Financijski plan je donesen u prosincu 2009., a izmjene i dopune u prosincu 2010. Izmjenama i dopunama financijskog plana prihodi su planirani u iznosu 14.867.657,42 kn, a rashodi u iznosu 10.026.259,68 kn.

Prihodi za 2010. su ostvareni za 2.950.074,00 kn ili 19,8% manje od plana, dok su rashodi izvršeni za 1.841.764,31 kn ili 18,4% više od plana. Financijskim planom rashodi nisu klasificirani prema skupinama računa iz računskog plana kako je iskazano u financijskim izvještajima, te nije moguća usporedba pojedinačno izvršenih rashoda s planiranim rashodima.

Državni ured za reviziju predlaže više pozornosti posvetiti planiranju kako bi planirani prihodi i rashodi bili realni i u funkciji praćenja ostvarenja, te rashode u financijskom planu klasificirati prema skupinama računa na način da se omogući usporedba izvršenih rashoda iskazanih u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima sa planom.

#### - Poslovne knjige

Ustanova vodi dnevnik i glavnu knjigu, te pomoćne knjige. U vlasništvu Ustanove su tri osobna automobila za službene potrebe. Za dva osobna automobila se vode evidencije o korištenju vozila, dok se za jedno evidencija ne vodi. Evidencije nisu potpune jer ne sadrže podatke o vremenu korištenja i prijeđenim kilometrima. Ustanova ne vodi mjesečne evidencije o potrošnji goriva. Prema odredbama članka 6. Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija, neprofitne organizacije između ostalog vode i evidenciju putnih naloga i korištenja službenih automobila.

Ustanova je (na temelju zaključka poglavarstva Grada) u siječnju 2007. kupila nekretnine u vrijednosti 400.000 EUR (kuća 160 m<sup>2</sup>, dvorište 411 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada 68 m<sup>2</sup>, gospodarska zgrada 27 m<sup>2</sup> i oranica 790 m<sup>2</sup>). U poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 2010. je iskazana vrijednost kupljenih nekretnina (zemljišta) 2.952.076,00 kn. Kupnja je financirana sredstvima kredita, za čiji povrat sredstva osigurava Grad. U zaključku poglavarstva navedeno je da će dio nekretnine Ustanova ustupiti Gradu za izgradnju rotora. Ugovor o prijenosu vlasništva dijela nekretnine potrebne za izgradnju rotora nije zaključen, a rotor je izgrađen na dijelu čestice u vlasništvu Ustanove.

U okviru rashoda za plaće zaposlenika za 2010. iskazan je dodatak za uspješnost na radu za 2009. isplaćen u ožujku 2010., u visini 90,0% mjesečne plaće radnika, obračunane na temelju prosječno mjesečno odrađenih dana u 2009. u ukupnom iznosu 74.029,00 kn. Nadalje, zaposlenicima je isplaćen u 2010. dodatak za uspješnost na radu za 2010., u visini prosječne mjesečne plaće zaposlenika, u ukupnom iznosu 111.264,93 kn, što je utvrđeno odlukama koje je donio ravnatelj za sve zaposlenike.

U odlukama se navodi da je uspješnost na radu utvrđena u skladu sa kriterijima određenim za utvrđivanje natprosječnih rezultata u radu. Pravilnikom o plaćama i drugim primanjima djelatnika Ustanove je utvrđeno da za natprosječne rezultate u radu, zaposlenici mogu svake godine ostvariti dodatak za uspješnost na radu koji može iznositi najviše tri plaće zaposlenika koji ostvaruje dodatak i ne može se ostvarivati kao stalni dodatak na plaću. Kriteriji za utvrđivanje natprosječnih rezultata prema Pravilniku su inovativna rješenja i unapređenje poslovanja, rada i poslova iz djelokruga radnog mjesta, natprosječni rezultati i zalaganje na radnom mjestu, te unapređenje rada i rad na poslovima izvan djelokruga rada vlastitog radnog mjesta. Utvrđeno je da dodatak za uspješnost na radu utvrđuje ravnatelj. Ustanova ne vodi evidencije o uspješnosti na radu za svakog zaposlenika zasebno odnosno nije utvrđen posebni postupak za određivanje natprosječnih rezultata.

Državni ured za reviziju nalaže vođenje propisanih pomoćnih evidencija u skladu s odredbama Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija. Također nalaže riješiti pitanje zemljišta na kojem je izgrađen rotor, te u skladu s tim provesti evidentiranje u poslovnim knjigama. Državni ured za reviziju predlaže utvrđivanje posebnog postupka za određivanje natprosječnih rezultata, na temelju kojeg će se moći ostvariti dodatak za uspješnost na radu, odnosno vođenje evidencija o uspješnosti na radu za svakog zaposlenika zasebno.

- Iskazivanje prihoda, imovine i obveza

U 2010. u poslovnim knjigama su iskazani prihodi od prodaje roba i pružanja usluga i prihodi od donacija u ukupnom iznosu 1.714.993,00 kn, a trebali su biti iskazani u prihodima za 2009. Prihodi od donacija u iznosu 502.501,00 kn iskazani su u 2011., a odnose se na 2010. Prema odredbama članka 20. stavka 1. i 2. Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija, prihodi i rashodi se priznaju uz primjenu računovodstvenog načela nastanka događaja, što znači da se recipročni prihodi (prihodi na temelju isporučenih dobara i usluga) priznaju u izvještajnom razdoblju na koje se odnose pod uvjetom da se mogu izmjeriti neovisno o naplati, a nerecipročni prihodi (donacije, članarine, pomoći, doprinosi i ostali slični prihodi) priznaju se u izvještajnom razdoblju na koje se odnose pod uvjetom da su raspoloživi (naplaćeni) najkasnije do trenutka predočavanja financijskih izvještaja za isto razdoblje. Odredbom članka 65. Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija je propisano da financijski izvještaji moraju pružiti objektivnu i realnu sliku financijskog položaja i poslovanja neprofitne organizacije, te da za objektivnost i realnost financijskih izvještaja odgovara zakonski predstavnik. Isto tako odredbama članka 3. Uredbe je propisano da se računovodstvo neprofitnih organizacija temelji na opće prihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju pozicija. Neprofitne organizacije su obvezne evidentirati poslovne događaje, voditi poslovne knjige i sastavljati financijske izvještaje prema temeljnim načelima urednog knjigovodstva.

Ustanova je na koncu 2010. u pomoćnoj evidenciji iskazala ukupna potraživanja od Grada u iznosu 3.945.872,00 kn, od čega se 3.024.282,00 odnosi na financiranje izgradnje komunalne infrastrukture, dok se 921.590,00 odnosi na kupoprodaju dva stana i jedno garažno parkirno mjesto, a što nije trebalo biti iskazano u okviru ove evidencije jer se ne odnosi na komunalnu infrastrukturu (navedena kupoprodaja je trebala biti financirana iz drugih sredstava).

Tijekom provođenja projekta na lokaciji Jalkovečka II A, izgradnju komunalne infrastrukture financirala je Ustanova u iznosu 3.024.282,00 kn. Grad i Ustanova su u veljači 2008. zaključili ugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgrađenih višestambenih građevina II A faze kojim je utvrđena obveza Grada da pripremi nekretnine za građenje i snosi sve troškove pripreme zemljišta za izgradnju, te da o svom trošku zemljište opremi komunalnom infrastrukturom i izvede priključenje građevina na komunalnu infrastrukturu, uredi javne pristupne površine i javnu rasvjetu, ceste, izvrši odvodnju otpadnih i oborinskih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu, snosi troškove izrade projektne dokumentacije za navedene radove i sve troškove postojeće infrastrukture. Utvrđena je naknada Gradu na ime navedenih radova u kunsjoj protuvrijednosti 94,50 EUR neto korisne površine izgrađenog stambenog prostora (1.041.464,60 EUR) i garažnog prostora (66.397,59 EUR), odnosno ukupno 1.107.862,10 EUR. U srpnju 2008. zaključen je dodatak ugovoru kojim je utvrđeno da će sredstva koja Ustanova treba doznačiti na račun Grada po osnovu ulaganja u komunalnu infrastrukturu, koristiti za plaćanje troškova izgradnje objekata i priključaka za II. A fazu i II. B fazu, te troškova na ostalim lokacijama, sukladno prihvaćenim programima i dinamici izgradnje, o čemu je Ustanova dužna voditi zasebnu evidenciju. Ustanova je u srpnju 2008. s dva izvoditelja zaključila ugovore o pružanju usluga izvođenja radova komunalne i druge infrastrukture za četiri objekta II A faze kojima je utvrđeno da su izvoditelji svojim sredstvima, realizirali dio usluga i radova iz okvira komunalne i druge infrastrukture (projektnu dokumentaciju za infrastrukturu i uređenje okoliša, troškove priključenja HEP-a i izgradnju potpornih zidova) u ukupnom iznosu 2.570.283,00 kn (s porezom na dodanu vrijednost), a koje će Ustanova podmiriti. Prije zaključivanja ovih ugovora nisu provedeni određeni zakonski postupci i procedure koje bi u slučajevima kada Ustanova financira izgradnju komunalne infrastrukture trebalo provesti (izbor izvoditelja sukladno Zakonu o javnoj nabavi, zaključivanje ugovora o građenju sukladno Zakonu o obveznim odnosima), jer je ovim ugovorima utvrđena vrijednost već izvedenih radova i utvrđeno je da su sve usluge i radovi realizirani i predani naručitelju. S obzirom da je ugovorom između Grada i Ustanove utvrđena obveza Grada vezano uz financiranje komunalne infrastrukture II A faze, a da sredstva koja bi Ustanova trebala doznačavati Gradu s osnova ulaganja u komunalnu infrastrukturu nakon prodaje stanova nisu bila dovoljna za financiranje komunalne infrastrukture, Ustanova je na ovaj način preuzela obveze za koje nije imala u potpunosti osigurane izvore financiranja. Grad nije u potpunosti financirao izgradnju infrastrukture za II A fazu, te je potrebno urediti međusobne odnose s Gradom za vrijednost radova komunalne infrastrukture koju je financirala Ustanova.

Izgradnju komunalne infrastrukture na lokaciji II B financirala je Ustanova u iznosu 9.261.249,00 kn.

Grad i Ustanova nisu zaključili ugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgrađenih višestambenih građevina II B faze kojim bi bila utvrđena obveza Grada da pripremi nekretnine za građenje i snosi sve troškove pripreme zemljišta za izgradnju, te da o svom trošku zemljište opremi komunalnom infrastrukturom i izvede priključenje građevina na komunalnu infrastrukturu, uredi javne pristupne površine i javnu rasvjetu, ceste, izvrši odvodnju otpadnih i oborinskih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu, snosi troškove izrade projektne dokumentacije za navedene radove i sve troškove postojeće infrastrukture.

Kako Ustanova nije imala osigurane izvore financiranja za podmirenje obveza financiranja izgradnje komunalne infrastrukture, dovela se u situaciju da kasni s plaćanjem prema izvoditeljima radova izgradnje stambenih objekata.

U pomoćnoj evidenciji Ustanove, na koncu 2010. iskazane su obveze prema Gradu za naknadu za troškove izgradnje komunalne infrastrukture u iznosu 2.241.411,00 kn, dok su navedene obveze u poslovnim knjigama iskazane u iznosu 3.962.304,00 kn.

Ustanova nije u poslovnim knjigama evidentirala obveze za komunalni doprinos za izgradnju objekata prema Programu POS-a. Na temelju rješenja upravnog odjela Grada za komunalni sustav, urbanizam i zaštitu okoline ispostavljenih 2007., 2009. i 2010. ukupne obveze Ustanove za komunalni doprinos iznose 5.693.522,00 kn. Upravni odjel Grada je izdao potvrde o plaćanju komunalnog doprinosa za jednu lokaciju u iznosu 1.667.019,00 kn, prema dva izdana rješenja, te prema 16 rješenja iz svibnja 2009. u ukupnom iznosu 769.502,00 kn, za izgradnju objekata stambenog niza. Potvrde o plaćanju komunalnog doprinosa su bez datuma, a Ustanova ih nije urudžbirala, te nije vidljiv datum zaprimanja. Obveze za komunalni doprinos za koje su izdane potvrde nisu plaćene. Zaključkom poglavarstva iz svibnja 2009. utvrđeno je da se komunalni doprinos u iznosu 808.995,00 kn koristi kao doprinos Grada u izgradnji stambenog niza i višestambene građevine, te da će se navedena sredstva namiriti iz proračuna Grada. Ustanova od Grada nije dobila dokumentaciju na temelju koje bi mogla umanjiti obvezu za komunalni doprinos. Prema odredbi članka 16. stavka 7. i članka 4. stavka 3. Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija, imovina i obveze se iskazuju po računovodstvenom načelu nastanka događaja, a podaci se u poslovne knjige unose odmah po nastanku poslovnog događaja, a najkasnije u roku primjerenom za sastavljanje financijskih izvještaja.

Iz navedenog proizlazi da Ustanova nije koncem 2010. uskladila sva potraživanja i obveze s navedenih osnova s Gradom.

Državni ured za reviziju nalaže iskazivanje prihoda i obveza u skladu s odredbama Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija. Također nalaže urediti međusobne odnose s Gradom za vrijednost radova komunalne infrastrukture koju je financirala Ustanova, te za poslove vezane za izgradnju komunalne infrastrukture provoditi propisane postupke nabave. Ujedno se nalaže prije preuzimanja određenih obveza osigurati izvore financiranja kako bi se projekti prema Programu POS-a provodili učinkovito.

- Popis imovine i obveza

Popisom imovine i obveza na dan 31. prosinca 2010. nisu obuhvaćena potraživanja za dio donacija iz proračuna Grada (sredstva za otplatu kredita, materijalne troškove i plaću) u iznosu 502.501,00 kn, te obveze prema Gradu za komunalni doprinos u iznosu 5.693.522,00 kn. Obveze prema Gradu za ulaganja Grada u komunalnu infrastrukturu kod gradnje stanova prema programu POS-a iskazane su u popisu imovine i obveza u iznosu 3.962.304,00 kn i veće su za 1.720.893,00 kn od iskazanih u pomoćnoj evidenciji. Prema odredbama članka 13. Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance radi usklađenja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem.

Državni ured za reviziju nalaže obavljanje popisa imovine i obveza u skladu s odredbama Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija.

- Korištenje poticajnih sredstava

Do početka 2010. iz Agencije su primljena poticajna sredstva za gradnju stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu na lokaciji Vilka Novaka u iznosu 3.433.893,00 kn, tijekom 2010. u iznosu 5.400.623,00 kn, odnosno do konca 2010. ukupno 8.834.516,00 kn. Navedena primljena poticajna sredstva evidentirana su u okviru obveza za kredite i zajmove. Do konca 2010. utrošeno je za navedenu lokaciju 3.231.945,00 kn, od čega 2.817.498,00 kn do početka 2010., a 414.447,00 kn tijekom 2010. Utrošena poticajna sredstva korištena za izgradnju evidentirana su u okviru građevinskih objekata u pripremi. Razlika primljenih i utrošenih poticajnih sredstava iznosi 5.602.571,00 kn. Novčana sredstva na računu i blagajni iznose 1.033.540,00 kn, oročeno je 2.200.000,00 kn, a preostali iznos 2.369.031,00 kn utrošen je za druge namjene: podmirenje obveza koje se ne odnose na navedenu lokaciju već na lokacije Jalkovečka i Hrašćica, te druge obveze.

Državni ured za reviziju nalaže poticajna sredstva primljena od Agencije, namijenjena za određene lokacije koristiti prema utvrđenim lokacijama odnosno namjenama.

- 2.2. *Ustanova je prihvatila nalaz Državnog ureda za reviziju i navodi da će u aktivnostima planiranja prihoda i rashoda nastojati objektivnije procijeniti događanja, te će planove prilagođavati promjenama unutar godine, a rashode klasificirati prema skupinama računa. Navodi da će uspostaviti vođenje propisanih evidencija, riješiti pitanje zemljišta i provesti usklađenje u poslovnim knjigama, odnosno da su se evidencije o korištenju vozila prema primjedbi odmah počele voditi i provoditi, te će se pored zbirne uvesti i pojedinačne evidencije o potrošnji goriva, kao i evidencija svih troškova po pojedinom vozilu, donijet će se poseban akt o evidenciji uspješnosti na radu za svakog zaposlenika zasebno, u okviru reguliranja međusobnih prava i obveza s Gradom regulirat će se pitanje zemljišta na kojem je izgrađen rotor, a popis imovine i obveza i iskazivanje prihoda i rashoda će se obavljati u skladu s odredbama Uredbe.*



*U svezi uređivanje međusobnih odnosa s Gradom za vrijednost radova komunalne infrastrukture koju je financirala Ustanova u očitovanju se navodi da su u 2011. i 2012. za navedena ulaganja i reguliranje međusobnih prava i obveza između Grada i Ustanove izrađeni Prijedlog ugovora i Prijedlog dodatka ugovora, te se čeka odgovor, a po reguliranju pojedinih odnosno svih odnosa s Gradom, uskladit će se iskazivanje prihoda i obveza prema odredbama Uredbe. Navodi da rashodi za komunalni doprinos nisu evidentirani zasebno jer su uključeni u ukupni trošak izgradnje infrastrukture. Nadalje, navodi da će se u narednom razdoblju posebno voditi kontrola namjenskog korištenja poticajnih sredstava po lokacijama, a da je dosadašnja praksa trebala biti privremena do ostvarivanja prihoda zaključivanjem predugovora i plaćanjem po predugovorima o prodaji. Dio sredstava za radove na jednom objektu trebao je osigurati Grad kojem je dostavljen na razmatranje Prijedlog daljnjih postupaka u svezi spomenutog objekta.*

### 3. Imovina i obveze

#### 3.1. Prema podacima iz Bilance, ukupna vrijednost imovine, te obveza i vlastitih izvora je iskazana u iznosu 107.999.724,00 kn.

##### - Kupnja zemljišta Banfica lokacija I i II

Koncem 2010. u Bilanci je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 21.796.525,81 kn. U odnosu na prethodnu godinu veća je za 1.008.003,81 kn ili 4,9%. Promjene se odnose na smanjenje vrijednosti u iznosu 491.996,07 kn (prijenose po okončanoj situaciji), te povećanje vrijednosti zemljišta u iznosu 1.500.000,00 kn, čija vrijednost koncem 2010. iznosi 5.502.286,53 kn. Grad je za kupnju zemljišta u 2008. doznačio 1.000.000,00 kn dok su preostala plaćanja obavljena iz sredstava Ustanove. Zemljište obuhvaća dvije lokacije. Ustanova i Grad (kao kupci zemljišta), te dva trgovačka društva (dalje u tekstu: Prodavatelji) zaključili su na temelju prethodno donesenog zaključka poglavarstva, u prosincu 2008. dva Ugovora o zajedničkoj suradnji na Programu POS-a Banfica lokacija I i II, ukupne površine zemljišta 20 887 m<sup>2</sup>. Za kupnju četiri zemljišnoknjižne čestice površine 10 737 m<sup>2</sup> na lokaciji I za 2.147.400 EUR plaćanje je ugovoreno od prosinca 2008. do kolovoza 2009. Za kupnju šest zemljišnoknjižnih čestica površine 10 150 m<sup>2</sup> na lokaciji II za 2.030.000 EUR plaćanje je predviđeno u skladu s planiranim priljevom sredstava, koje Ustanova treba primiti od Agencije. Cijena zemljišta na lokaciji I i II utvrđena je u vrijednosti 200 EUR/ m<sup>2</sup>, prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka. Prema podacima Porezne uprave koje je pribavila Ustanova u svibnju 2009. tržišna vrijednost za navedene čestice je 360,00 – 880,00 kn po m<sup>2</sup>. Prema odredbama članka 11. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, Agencija (odnosno Ustanova) pribavlja građevinsko zemljište za izgradnju stanova uz naknadu, odnosno po cijeni koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti koja čini osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina, o čemu mišljenje daje nadležna Porezna uprava. U svezi kupnje navedenog zemljišta u siječnju 2010. je zatražena suglasnost nadležnog Ministarstva prema odredbama članka 13. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Ministarstvo je u ožujku 2010. dostavilo očitovanje u kojem navodi da se zahtjev za izdavanje suglasnosti odbija jer ugovori iz prosinca 2008. za lokaciju Banfica nisu u skladu s odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji obzirom da je ugovorom utvrđeno da će se izgradnjom stanova osigurati kupnja stanova za zaposlenike Prodavatelja, a dio za potrebe najma sadašnjim ili budućim zaposlenicima. Navodi se da Država ne može financirati kupnju zemljišta i istovremeno omogućiti tvrtki prednost stambenog zbrinjavanja njihovih zaposlenika. Navedeno je dodacima ugovorima o zajedničkoj suradnji iz veljače 2011. brisano. Suglasnost nije dobivena do dana obavljanja revizije.

Državni ured za reviziju nalaže prije kupnje zemljišta od nadležne Porezne uprave pribaviti podatak o tržišnoj vrijednosti koja čini osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina, te zemljište pribavljati po cijeni kako je utvrđeno odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, uz pribavljenu suglasnost nadležnog Ministarstva.

Ukupna površina zemljišta na lokaciji I predviđena za realizaciju Programa POS-a iznosu 10 737 m<sup>2</sup>. Za zemljište površine 2 739 m<sup>2</sup> plaćanja su obavljena ranijih godina u iznosu 4.002.286,53 kn, odnosno 547.800 EUR, za što su zaključena tri zasebna ugovora. Za zemljište površine 7 998 m<sup>2</sup> u veljači 2010. zaključen je predugovor u vrijednosti 1.599.600 EUR na način da se po zaključivanju predugovora podmiri predujam u iznosu 1.500.000,00 kn odnosno 205.967,57 EUR-a, što je učinjeno dok preostala plaćanja nisu obavljena. Kupljena zemljišta evidentirana su u okviru imovine i upisano je vlasništvo Ustanove. Za šest zemljišnoknjižnih čestica površine 10 150 m<sup>2</sup> na lokaciji II zasebni ugovori o kupoprodaji nisu zaključeni i plaćanja nisu obavljena. Osnovnim ugovorima Prodavateljima su dana prava vezana za projektiranje, gradnju i odabir stanova iz Programa POS-a, što nije predviđeno Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (navedene odredbe brisane su dodacima ugovorima zaključenim u veljači 2011). Prodavatelj je u prosincu 2009. podnio tužbu protiv Ustanove i Grada, a nakon podnošenja tužbe u veljači 2010. zaključen je predugovor o kupnji nekretnine na lokaciji I površine 7 998 m<sup>2</sup> za što je plaćen predujam, te je trebalo u roku od tri mjeseca zaključiti ugovor o kupoprodaji. U tom dijelu je povučena tužba iz prosinca 2009. Ustanova i Grad nisu postupili u skladu s predugovorom, te su Prodavatelji u studenome 2010. ponovno podnijeli tužbu. U veljači 2011. tužba je povučena u cijelosti i postignut je izvansudski sporazum odnosno zaključeni su dodaci ugovorima kojima je cijena 200 EUR/m<sup>2</sup> umanjena za 10 EUR/m<sup>2</sup>, prolongirani su rokovi otplate i brisane su odredbe kojima su Prodavatelju dana prava vezana za projektiranje, gradnju i odabir stanova iz Programa POS-a.

- Kupnja zemljišta lokacija Vilka Novaka II faza

Zemljište za izgradnju stanova na lokaciji Vilka Novaka I faza osigurao je Grad i izgradnja stanova prema Programu POS-a je u tijeku. U veljači 2011. zaključena su dva sporazuma o kupoprodaji nekretnina za lokaciju Vilka Novaka II faza, na temelju donesene odluke gradskog vijeća. Odlukom gradskog vijeća je dana suglasnost na zaključivanje sporazuma s vlasnicima zemljišta po cijeni od 129 EUR/m<sup>2</sup>, uz odgodu plaćanja prilagođenu dinamici osiguranja sredstava i mogućnostima izgradnje i prodaje stanova.

Agencija je u lipnju 2009. objavila poziv za prikupljanje ponuda za kupnju građevinskih zemljišta površine veće od 3.000 m<sup>2</sup>. Zaprimiteljna je jedna zajednička ponuda dva trgovačka društva, te u rujnu 2009. dostavljena Ustanovi. Nadalje, istim ponuditeljima upućen je u studenom 2010. poziv za dostavu ponude, te je u prosincu 2010. Ustanovi dostavljena dopuna ponude za kupnju zemljišta prema natječaju Agencije od lipnja 2009. Ustanova i Grad od jednog trgovačkog društva kupuju zemljište površine 29 674 m<sup>2</sup>. Cijena zemljišta za jednokratno plaćanje iznosi najmanje 3.827.946 EUR, a za obročno najviše 4.421.426 EUR. Cijenu zemljišta je procijenio ovlaštenu vještak, te u slučaju jednokratne isplate iznosi 129 EUR/m<sup>2</sup>, a u slučaju obročne isplate tijekom pet godina iznosi 149 EUR/m<sup>2</sup>. Kod obročnog plaćanja prvi obrok u iznosu 1.000.000 EUR dostiže 15. svibnja 2011., a posljednji u siječnju 2015. Prema sporazumu na dijelu zemljišta je upisan teret, koji se Prodavatelj obvezao brisati najkasnije do konca veljače 2012. U veljači 2011. zaključen je dodatak sporazumu u dijelu koji se odnosi na tabularnu ispravu. Ustanova i Grad, te drugo trgovačko društvo zaključili su sporazum o kupoprodaji zemljišta površine 12 673 m<sup>2</sup>. Cijena je utvrđena u iznosu od najmanje 129 EUR/m<sup>2</sup> u slučaju jednokratne uplate, a uzimajući u obzir vrijednost troška uloženog kapitala najviše 149 EUR/m<sup>2</sup> u slučaju obročnog plaćanja kroz četiri godine, ukupno najmanje 1.634.817 EUR, a najviše 1.888.277 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Kod obročnog plaćanja prvi obrok 450.000 EUR dostiže do 15. svibnja 2011. a posljednji najkasnije do 28. veljače 2015. Prema podacima Porezne uprave koje je pribavila Ustanova u ožujku 2010. tržišna vrijednost zemljišta na lokacijama iz zaključenih sporazuma je od 400,00 kn – 880,00 kn/m<sup>2</sup>. Prema odredbama članka 11. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji Agencija (odnosno Ustanova) pribavlja građevinsko zemljište za izgradnju stanova uz naknadu, odnosno po cijeni koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti koja čini osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina, o čemu mišljenje daje nadležna Porezna uprava. U svezi kupnje navedenih zemljišta u siječnju 2010. zatražena je suglasnost nadležnog Ministarstva prema odredbama članka 13. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji. Ministarstvo je u ožujku 2010. uputilo Ustanovi očitovanje u kojem se navodi da se zahtjev za izdavanje suglasnosti odbija odnosno nije dana suglasnost prije sređivanja imovinsko pravnog statusa. Suglasnosti nisu pribavljene do dana obavljanja revizije.

Državni ured za reviziju nalaže prije kupnje zemljišta od nadležne Porezne uprave pribaviti podatak o tržišnoj vrijednosti koja čini osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina, te zemljište pribavljati po cijeni kako je utvrđeno odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, uz pribavljenu suglasnost nadležnog Ministarstva.

Do dana obavljanja revizije (travanj 2012.) plaćanja nisu obavljena. U listopadu 2011. pokrenut je parnični postupak za naplatu cjelokupnog iznosa 4.421.426,00 EUR. Ustanova i Grad podnijeli su putem odvjetničkog ureda tužbu radi djelomičnog raskida ugovora, te u studenome 2011. odgovor na tužbu i protutužbu u kojima se navode izvanredne okolnosti koje su nastupile, te razlozi nepodmirenja prvog obroka. Parnični postupak je u vrijeme obavljanja revizije u tijeku.

Zaključenim ugovorima i dodacima ugovorima o kupnji zemljišta za lokaciju Banfica, te sporazumima za lokaciju Vilka Novaka II faza nisu utvrđeni točni omjeri odnosno obveze Ustanove i Grada, a zasebni ugovori nisu zaključeni. Za kupnju navedenih zemljišta je u tijeku istražni postupak pred nadležnim tijelom.

- Obveze

Na dan 31. prosinca 2010. obveze su iskazane u iznosu 105.723.120,00 kn i veće su za 8.235.883,00 kn ili 8,5% u odnosu na prethodnu godinu. Vrijednosno značajnije obveze odnose se na dugoročne obveze za kredite i zajmove u iznosu 71.543.472,00 kn, te za rashode u iznosu 32.225.438,00 kn. Unutar obveza za rashode vrijednosno značajnije su obveze prema dobavljačima u iznosu 26.801.452,00 kn od čega je dospjelo 22.186.948,00 kn. Vrijednosno značajnije dospjele obveze u iznosu 21.548.025,00 kn proizašle su iz zaključenih ugovora s četiri izvoditelja radova iz ranijih godina od čega se 12.513.206,00 kn odnosi na obveze iz 2009., a 9.034.819,00 kn na obveze iz 2010. U 2010. u tijeku je bila izgradnja stambenih objekata na tri lokacije, prema Programima POS-a na koje su dane suglasnosti Ministarstva. Ustanova je preuzimala obveze za koje nije u potpunosti osigurala sredstva iz čega proizlazi da će značajan dio sredstava u narednom razdoblju biti utrošen za podmirenje dospjelih obveza, te se predlaže izraditi prijedlog mjera za podmirenje, odnosno voditi računa o preuzimanju obveza u narednim godinama kako ne bi bilo dovedeno u pitanje ravnomjerno provođenje organizirane društveno poticanje stanogradnje prema donesenim Programima POS-a. S obzirom da Ustanova u 2010. i ranijim razdobljima nije imala osigurana sredstva, narušila je svoju sposobnost pravodobnog podmirenja dospjelih obveza. Posljedica je nepodmirivanje značajnijih dospjelih obveza, a što je dovelo i do korištenje usluga faktoringa od poslovnih banaka (u svezi dospjelih vrijednosno najznačajnijih obveza prema izvoditeljima radova na izgradnji stanova prema Programu POS-a), za što su u 2010. podmirivane kamate u iznosu 447.851,00 kn koji predstavlja dodatni trošak za Ustanovu. Također je zbog neispunjenja obveze Grada da izgradi komunalnu infrastrukturu na jednoj lokaciji došlo do kašnjenja završetka radova. Državni ured za reviziju predlaže prilikom donošenja odluke o provođenju gradnje stanova prema Programu POS-a za pojedine lokacije voditi računa da svi sudionici u programu realno planiraju svoje obveze i izvore za njihovo podmirivanje, kako bi se program provodio učinkovito.

- 3.2. *Ustanova je prihvatila nalaz Državnog ureda za reviziju i navodi da su za postupke kupnje zemljišta u tijeku određeni sudski procesi. Za zemljište na Banfici lokacija I i II navodi da su ugovori potpisani na temelju zaključka poglavarstva Grada čime je utvrđeno da će se cijena odrediti procjenom sudskog vještaka, a ugovorima su određeni rokovi izrade prostorno planske dokumentacije, da zemljišta koja su predmet ugovora ulaze prema odredbama Generalnog urbanističkog plana u zonu izgradnje infrastrukture, a aktivnosti su odgođene jer plan nije donesen. Ustanova navodi da će u provedbi daljnjih Programa poticanje stanogradnje tražiti da Grad osigura zemljište, a ukoliko neće biti provedivo onda će u skladu s odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, za točno određene parcele tražiti suglasnost nadležnog Ministarstva i provesti postupak utvrđivanja cijene i kupnje.*

*Ustanova u očitovanju navodi da je Upravno vijeće dostavilo prijedlog Provedbenog programa društveno poticane stanogradnje za lokaciju Vilka Novaka II faza, gradskom vijeću na suglasnost, te je isti u određenim segmentima izmijenjen u dijelu koji se odnosi na donošenje odluka o kupnji zemljišta, plaćanju, te gruntovnom upisu. Navodi da su sporazumi potpisani prema odluci gradskog vijeća, prema kojoj se zemljište treba uknjižiti u vlasništvo Ustanove, a nakon toga će se definirati urbanističkim rješenjem namjena i veličina pojedinih čestica. Nadalje, navodi da su sporazumi potpisani 18. veljače 2011. kao krajnji rok za povlačenje tužbi za lokaciju Banfica I i II, te da je urbanističkim rješenjem od ukupne površine 36,0% zemljišta predviđeno za izgradnju objekata po programu poticane stanogradnje, a ostalo za druge namjene odnosno na temelju zaključka gradonačelnika, za dio zemljišta predviđen za vjerske sadržaje raspisan je natječaj. Ustanova navodi da je započela s aktivnostima za premošćivanje financijskih obveza, odnosno predložila Gradu prijedlog postupaka sa jednom građevinom, podnijela Gradu zahtjev za suglasnost za kreditno zaduživanje, odgodila izgradnju jednog objekta u Vilka Novaka, da je u postupku pretvaranje obveze po factoringu u dugoročni kredit, a kao osiguranje sredstava intenzivira aktivnosti na prodaji preostalih poslovnih prostora u jednom objektu, prodaju stanova u Vilka Novaka, te primjenjuje novi oblik stambenog zbrinjavanja odnosno davanja stanova u najam uz mogućnost kupnje, kod čega se 40% uplaćene najamnine prizna u cijenu.*

### III. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Ustanove za 2010. Revizijom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje. Izraženo je uvjetno mišljenje.
2. Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora. Planirana je i obavljena s ciljem da pruži razumno uvjerenje jesu li financijski izvještaji sastavljeni prema računovodstvenim propisima i standardima, a poslovanje usklađeno sa zakonima i drugim propisima.
3. Sljedeće činjenice su utjecale na izražavanje uvjetnog mišljenja:
  - Revizijom obavljenom za 2006. je utvrđena nepravilnost koja se odnosi na pojedine obveze i potraživanja koje nisu iskazane u financijskim izvještajima i poslovnim knjigama. Revizijom za 2010. je utvrđeno da je navedena nepravilnost ponovljena.
  - U 2010. u poslovnim knjigama pojedini poslovni događaji nisu pravodobno evidentirani, a pojedini nisu evidentirani. U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima za 2010. su ukupni prihodi iskazani u iznosu 11.917.583,00 kn, odnosno u većem iznosu za 1.212.492,00 kn. Prihodi od prodaje roba i pružanja usluga i prihodi od donacija u ukupnom iznosu 1.714.993,00 kn su iskazani u poslovnim knjigama za 2010., a trebali su biti iskazani u poslovnim knjigama za 2009., dok su prihodi od donacija u iznosu 502.501,00 kn iskazani u poslovnim knjigama za 2011., a odnose se na 2010. Koncem 2010. potraživanja iznose 53.580.807,00 kn, a obveze iznose 105.723.120,00 kn. U financijskim izvještajima i poslovnim knjigama nisu iskazane obveze prema Gradu, a nisu ni obuhvaćena popisom imovine i obveza, kao i dio potraživanja od Grada. Poticajna sredstva u iznosu 2.369.031,00 kn Ustanova nije koristila za lokaciju za koju su sredstva primljena od Agencije već u druge svrhe. (točka 2. Nalaza)
  - Ukupna vrijednost imovine koncem 2010. iznosi 107.999.724,00 kn od čega je vrijednost zemljišta 21.796.525,00 kn. U 2010. u poslovnim knjigama je evidentirano smanjenje vrijednosti jednog zemljišta u iznosu 491.996,00 kn, te povećanje vrijednosti zemljišta Banfica u iznosu 1.500.000,00 kn, na temelju ugovora iz 2008., te predugovora u 2010. Cijena nabavljenog zemljišta utvrđena je prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka, a ne prema podacima nadležne Porezne uprave. Za kupnju navedenog zemljišta zatražena je suglasnost nadležnog Ministarstva, koja nije dobivena. Obveze na koncu 2010. iznose 105.723.120,00 kn, od čega se na dospjele obveze odnosi 22.186.948,00 kn. Vrijednosno značajnije dospjele obveze u iznosu 21.548.025,00 kn proizašle su iz zaključenih ugovora s četiri izvoditelja radova iz ranijih godina od čega se 12.513.206,00 kn odnosi na obveze iz 2009., a 9.034.819,00 kn na obveze iz 2010.

Ustanova je preuzimala obveze za koje nije u potpunosti osigurala sredstva iz čega proizlazi da će značajan dio sredstava u narednom razdoblju biti utrošen za podmirenje dospjelih obveza, te se predlaže izraditi prijedlog mjera za podmirenje, odnosno voditi računa o preuzimanju obveza u narednim godinama kako ne bi bilo dovedeno u pitanje ravnomjerno provođenje organizirane društveno poticanje stanogradnje prema donesenim Programima POS-a. (točka 3. Nalaza)

4. Osnivač i vlasnik Ustanove je Grad, a osnovana je na temelju odluke gradskog vijeća iz rujna 2004. Djelatnost je istraživanje i razvoj u tehničkim i tehnološkim znanostima, građevinski konzalting i inženjering za izgradnju gradskih stanova, projektiranje i nadzor nad gradnjom, upravljanje stanovima u vlasništvu Grada, upravljanje stanovima u objektima kolektivnog stanovanja, organizacija održavanja građevina, obavljanje poslova organizirane izgradnje stanova i poticanje gradnje i rekonstrukciju iz Programa POS-a. Prihodi za 2010. su ostvareni u iznosu 11.917.583,00 kn, rashodi su izvršeni u iznosu 11.868.024,00 kn, te je ostvaren višak prihoda u iznosu 49.559,00 kn. Vrijednosno značajniji prihodi odnose se na prihode od prodaje stanova i poslovnog prostora u iznosu 7.358.317,00 kn, te prihode od donacija u iznosu 4.282.241,00 kn. Vrijednosno značajnija potraživanja u iznosu 39.404.200,00 kn odnose se na nedospjela potraživanja od kupaca stanova i poslovnih prostora. Mjere naplate se poduzimaju. Vrijednosno značajniji rashodi odnose se na materijalne rashode u iznosu 6.528.329,00 kn, financijske rashode u iznosu 3.563.226,00 kn i rashode za zaposlene u iznosu 1.670.014,00 kn. Obveze Ustanove na koncu 2010. iznose 105.723.120,00 kn, od čega se na dospjele obveze odnosi 22.186.948,00 kn. S obzirom da je Ustanova u 2010. i ranijim razdobljima podmirivala obveze za koje nije imala osigurana sredstva, narušila je svoju sposobnost pravodobnog podmirenja dospjelih obveza. Posljedica navedenog je nepodmirivanje značajnijih dospjelih obveza prema izvoditeljima radova. Nepodmirenje značajnijih dospjelih obveza dovelo je i do korištenje usluga faktoringa za što je u 2010. izvršen rashod u iznosu 447.851,00 kn. Izvješće o javnoj nabavi dostavljeno je Uredu za javnu nabavu i sadrži podatke o nabavama čija je procijenjena vrijednost do 70.000,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, a koje nisu obuhvaćene u Elektroničkom oglasniku javne nabave, u iznosu 87.758,00 kn. U 2010. proveden je postupak odabira stručnog nadzora građenja četiri stambeno poslovne zgrade. S obzirom da su ugovori zaključeni u 2011. nisu obuhvaćeni Izvješćem o javnoj nabavi za 2010. Revizijom za 2010. je utvrđeno da je postupljeno prema nalogima koji se odnose na donošenje financijskog plana i plana nabave, te izmjena i dopuna, obavljanje popisa imovine i obveza, te pristupanja građenju na temelju pravomoćnih građevinskih dozvola. Prema nalogima koji se odnose na iskazivanje obveza i potraživanja u financijskim izvještajima i poslovnim knjigama nije postupljeno, a revizijom su utvrđene i druge nepravilnosti opisane u nalazu, što je utjecalo na izražavanje uvjetnog mišljenja.