



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Osijek

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

STANOUPRAVA D.O.O.,
BELI MANASTIR

Osijek, prosinac 2011.

SADRŽAJ

stranica

| | | |
|------|---------------------------------------|----|
| I. | PODACI O DRUŠTVU | 2 |
| | Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo | 2 |
| | Financijski izvještaji | 3 |
| II. | REVIZIJA ZA 2010. | 6 |
| | Ciljevi i područja revizije | 6 |
| | Metode i postupci revizije | 6 |
| | Nalaz za 2010. | 7 |
| III. | MIŠLJENJE | 15 |
| IV. | ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE | 18 |



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Osijek

KLASA: 041-01/11-07/45
URBROJ: 613-16-11-6

Osijek, 21. prosinca 2011.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI
STANOUPRAVA D.O.O., BELI MANASTIR ZA 2010.

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je financijska revizija kojom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje društva Stanouprava d.o.o., Beli Manastir (dalje u tekstu: Društvo) 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 5. listopada do 21. prosinca 2011.

I. PODACI O DRUŠTVU

Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo

Društvo je osnovano Odlukom o osnivanju Stanouprava d.o.o., Beli Manastir koju je donijelo gradsko vijeće grada Belog Manastira 30. ožujka 1998.

Temeljni kapital Društva je 20.000,00 kn, koji je grad Beli Manastir (dalje u tekstu: Grad) kao osnivač unio u novcu. Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću sastavljena je u svibnju 1998.

Sjedište Društva je u Belom Manastiru, Kralja Tomislava 53.

Tijela Društva su skupština, nadzorni odbor i uprava. Skupštinu Društva čini sedam članova od kojih četiri imenuje gradsko vijeće Grada iz svojih redova, a tri iz reda građana – stručnih radnika iz područja stanovanja, posebnom odlukom. Članovi skupštine imenovani su u srpnju 2005. Nadzorni odbor sastoji se od tri člana, a imenuje ih skupština. Članovi nadzornog odbora imenovani su u studenome 2009. Uprava Društva sastoji se od jednog člana – direktora, kojeg imenuje skupština. Tijekom 2010. i u vrijeme obavljanja revizije direktor Društva bio je Vladimir Kedmenec, koji je na ovu dužnost imenovan u lipnju 2009.

Djelatnost Društva je poslovanje nekretninama, čišćenje svih vrsta objekata, promet nekretninama, osim nekretninama u vlasništvu Grada, građenje projektiranje i nadzor nad gradnjom, knjigovodstveni i računovodstveni poslovi, upravljanje kotlovnica, opskrba toplinskim energijom i organiziranje usluge smještaja i prehrane u sklopu organiziranog odmora djece u ugostiteljskom objektu zatvorenog tipa – odmarališta za djecu.

Najznačajniji dio poslovanja Društva odnosi se na upravljanje nekretninama u skladu s odredbom članka 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), kojom je određeno da ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom međuvlasničkim ugovorom, jedinice lokalne samouprave, odredit će fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom (prinudni upravitelj). Na temelju zaključaka gradskog i općinskih poglavarstava iz 1998., te ugovora o upravljanju stambenim zgradama zaključenog s općinama Bilje, Čeminac, Darda, Draž, Jagodnjak, Kneževi Vinogradi, Petlovac i Popovac u 2000. i Gradom u 2004., te sporazuma zaključenog s Ministarstvom regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva u 2008., Društvo obavlja poslove upravljanja nekretninama na području svih navedenih jedinica lokalne samouprave za zgrade u kojima suvlasnici nisu osigurali upravljanje tim nekretninama, te nisu zaključili međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju.

Upraviteljeve dužnosti i ovlasti utvrđene su odredbama članaka 93. i 379. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a upravitelj je dužan osobito: brinuti se da se zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje, utvrditi visinu zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik, raspoređivati i druge troškove nekretnine na suvlasnike, naplaćivati dugovanja, te redovno podmirivati te troškove prema trećima, sukladno sredstvima kojima raspolaže, položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na uvid na prikladan način isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine, izraditi pregled predviđenih radova i predvidivih troškova za narednu godinu (godišnji program) ili višegodišnje razdoblje, te prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine i za veće radove radi poboljšanja nekretnina.

Prema podacima iz pomoćnih evidencija, koncem 2010. Društvo upravlja s 551 cijelih ili dijelova nekretnina (samostalnim stambenim objektima, odnosno ulazima u stambeno-poslovnim zgradama) u kojima su 1 793 stana i 69 poslovnih prostora. Od ukupno 1 793 stana, Društvo za 1 377 stanova (za 734 stana u vlasništvu Republike Hrvatske, 509 privatnih stanova i 134 stana u vlasništvu drugih pravnih osoba) i 69 poslovnih prostora naplaćuje pričuvu, a u 416 stanova su najmoprimci od kojih Društvo naplaćuje najamninu na temelju ugovora o najmu zaključenih između vlasnika stanova i najmoprimaca. Do konca 2010. zaključen je jedan međuvlasnički ugovor za jednu zgradu sa 16 stanova za koju je otvoren poseban račun pričuve.

Koncem 2010. Društvo je imalo devet zaposlenih.

Financijski izvještaji

Društvo vodi poslovne knjige prema propisima koji određuju računovodstvo poduzetnika. Prema kriterijima iz članka 3. Zakona o računovodstvu, Društvo je mali poduzetnik. Sastavljeni su sljedeći financijski izvještaji: Račun dobiti i gubitka, Bilanca i Bilješke.

a) Račun dobiti i gubitka

Prema podacima iz Računa dobiti i gubitka, ukupni prihodi su ostvareni u iznosu 3.928.674,00 kn, rashodi u iznosu 4.464.054,00 kn, te gubitak u iznosu 535.380,00 kn.

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

Tablica broj 1

Ostvareni prihodi za 2010.

u kn

| Redni Broj | Prihodi | Ostvareno | Udjel ostvarenja u % |
|------------|------------------------|--------------|----------------------|
| 1 | 2 | 4 | 6 |
| 1. | Poslovni prihodi | 3.920.326,00 | 99,8 |
| 1.1. | Prihodi od prodaje | 3.773.203,00 | 96,1 |
| 1.2. | Drugi poslovni prihodi | 147.123,00 | 3,7 |
| 2. | Financijski prihodi | 9.348,00 | 0,2 |
| | Ukupno | 3.928.674,00 | 100,0 |

Prihodi su ostvareni su u iznosu 3.928.674,00 kn. U odnosu na prethodnu godinu su ostvareni u većem iznosu za 166.965,00 kn ili 4,4%.

Ostvareni prihodi odnose se na poslovne prihode u iznosu 3.920.326,00 kn koji se odnose na prihode od prodaje u iznosu 3.773.203,00 kn i druge poslovne prihode u iznosu 147.123,00 kn, te na financijske prihode koji se odnose na kamate u iznosu 9.348,00 kn.

Vrijednosno značajniji prihodi su prihodi od prodaje u iznosu 3.773.203,00 kn ili 96,1%, a odnose na prihode od sredstava zajedničke pričuve u iznosu 2.481.165,00 kn, od najamnine u iznosu 654.414,00 kn, od organizacije ljetovanja u iznosu 313.271,00 kn, od isporuke toplinske energije u iznosu 271.052,00 kn, od upravljanja kotlovnicom u iznosu 37.512,00 kn i drugo u iznosu 15.789,00 kn.

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

Tablica broj 2

Ostvareni rashodi za 2010.

| Redni broj | Rashodi | Ostvareno | u kn |
|------------|------------------------|--------------|----------------------|
| | | | Udjel ostvarenja u % |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Poslovni rashodi | 4.464.046,00 | 100,0 |
| 1.1. | Materijalni troškovi | 2.871.189,00 | 64,3 |
| 1.2. | Troškovi zaposlenika | 1.215.278,00 | 27,2 |
| 1.3. | Amortizacija | 4.258,00 | 0,1 |
| 1.4. | Drugi troškovi | 291.408,00 | 6,5 |
| 1.5. | Drugi poslovni rashodi | 81.913,00 | 1,9 |
| 2. | Financijski rashodi | 8,00 | - |
| Ukupno | | 4.464.054,00 | 100,0 |

Rashodi su ostvareni u iznosu 4.464.054,00 kn. U odnosu na prethodnu godinu su ostvareni u većem iznosu za 1.290.598,00 ili 40,7%.

Vrijednosno značajniji rashodi ostvareni su za materijalne troškove u iznosu 2.871.189,00 kn ili 64,3% i troškove zaposlenika u iznosu 1.215.278,00 kn ili 27,2%. Svi drugi rashodi su ostvareni u iznosu 377.587,00 kn ili 8,5%.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2010., ukupna vrijednost sredstava i izvora sredstava iznosila je 3.140.405,00 kn.

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

Tablica broj 3

Vrijednost imovine, obveza i kapitala

u kn

| Redni broj | Opis | 31. prosinca 2009. | 31. prosinca 2010. | Indeks (4/3) |
|------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. | Aktiva | 3.621.903,00 | 3.140.405,00 | 86,7 |
| 1. | Dugotrajna imovina | 3.331,00 | 9.846,00 | 295,6 |
| 2. | Kratkotrajna imovina | 3.618.572,00 | 3.130.559,00 | 86,5 |
| 2.1. | Potraživanja | 1.390.741,00 | 1.269.473,00 | 91,3 |
| 2.2. | Novac u banci i blagajni | 2.227.831,00 | 1.861.086,00 | 83,5 |
| II. | Pasiva | 3.621.903,00 | 3.140.405,00 | 86,7 |
| 1. | Kapital i rezerve | 3.477.741,00 | 2.942.361,00 | 84,6 |
| 2. | Kratkoročne obveze | 144.162,00 | 198.044,00 | 137,4 |

Iskazana vrijednost imovine odnosi se na dugotrajnu imovinu u iznosu 9.846,00 kn i na kratkotrajnu imovinu 3.130.559,00 kn.

Ukupna vrijednost dugotrajne imovine u iznosu 9.846,00 kn odnosi se na vrijednost opreme.

Kratkotrajna imovina se odnosi na novčana sredstva u iznosu 1.861.086,00 kn i potraživanja u iznosu 1.269.473,00 kn.

Iskazana vrijednost izvora sredstava odnosi se na kapital i rezerve u iznosu 2.942.361,00 kn i kratkoročne obveze u iznosu 198.044,00 kn.

Kapital i rezerve u iznosu 2.942.361,00 kn odnose se na temeljni kapital u iznosu 36.192,00 kn (od čega se 20.000,00 kn odnosi na upisani kapital, a 16.192,00 kn na neupisani kapital osnivača, odnosno ulog u dugotrajnoj imovini), zadržanu dobit u iznosu 3.441.549,00 kn i gubitak poslovne godine u iznosu 535.380,00 kn.

Kratkoročne obveze u iznosu 194.044,00 kn odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu 94.182,00 kn, obveze prema zaposlenicima (za neto plaće) u iznosu 54.444,00 kn, obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 43.431,00 kn i druge obveze u iznosu 5.987,00 kn.

II. REVIZIJA ZA 2010.

Ciljevi i područja revizije

Ciljevi revizije su:

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

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

Metode i postupci revizije

Za potrebe prikupljanja revizijskih dokaza proučena je i analizirana pravna regulativa te dokumentacija i informacije o poslovanju Društva. Ocijenjeno je funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola radi određivanja revizijskog pristupa. Podaci iskazani u financijskim izvještajima uspoređeni su s podacima iz plana s ciljem utvrđivanja područja rizika. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim 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 i subjekt u cjelini. Obavljeni su razgovori s direktorom i zaposlenicima Društva te su pribavljena obrazloženja odgovornih osoba o pojedinim poslovnim događajima.

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 i obveze, te postupci javne nabave.

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

1. Sustav unutarnjih kontrola

1.1. Direktor organizira poslovanje Društva i odgovoran je za zakonitost rada i poslovanja. Ovlasti i odgovornosti zaposlenika utvrđene su Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji poslova, te ugovorima o radu. Računovodstvenu i knjigovodstvenu kontrolu obavlja knjigovođa, a drugi zaposlenici kontroliraju pojedine poslovne procese u okviru poslova i zadaća radnog mjesta. Društvo sastavlja dokumente o poslovnim događajima, te vodi knjigovodstvene i operativne evidencije o nastalim poslovnim događajima. Poslovne knjige ustrojene su pomoću računala, a unos podataka u poslovne knjige obavljaju ovlašteni zaposlenici. Pristup pojedinim vrstama imovine, te čuvanje imovine obavljaju zaposlenici u okviru poslova i zadataka pojedinog radnog mjesta. Opisane unutarnje kontrole ne mogu uočiti sve nepravilnosti i propuste u poslovanju, a posljedica nedovoljno učinkovitog sustava unutarnjih kontrola su, između ostalog i nepravilnosti opisane u nastavku izvješća.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojavanje sustava unutarnjih kontrola na način da se pravodobno mogu uočiti i otkloniti sve nepravilnosti i propusti u poslovanju, kako bi se osiguralo da sve izlazne informacije budu točne i pouzdane, te vjerno predočuju financijski položaj i financijsku uspješnost Društva.

1.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju.*

2. Planiranje i računovodstveno poslovanje

2.1. Planiranje je proces kojim se utvrđuju ciljevi poslovanja. Obveza planiranja nije utvrđena aktima Društva, te za 2010. nije donesen financijski plan, godišnji program rada i drugi planski dokumenti. S obzirom da je jedini osnivač Društva jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad, te da se najznačajniji dio poslovanja Društva odnosi na obavljanje poslova upravljanja nekretninama na području devet jedinica lokalne samouprave za zgrade u kojima suvlasnici nisu osigurali upravljanje tim zgradama i zaključili međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju, radi ekonomičnog i učinkovitog obavljanja poslova potrebno je planskim dokumentima utvrditi ciljeve poslovanja i potrebna sredstva za realizaciju utvrđenih ciljeva, a donošenje planskih dokumenata trebalo je utvrditi aktima Društva.

Društvo vodi propisane poslovne knjige osim pomoćnih knjiga dugotrajne materijalne imovine i sitnog inventara u uporabi. Poslovne knjige Društva nisu u potpunosti ustrojene na način da su u njima vidljivi svi poslovni događaji te prava priroda poslovnog događaja. Društvo je u svojim poslovnim knjigama iskazivalo i poslovne promjene koje se odnose na poslovanje Društva i poslovne promjene koje se odnose na upravljanje nekretninama koje obavlja kao upravitelj u ime i za račun suvlasnika i ne odnose se na imovinu i obveze, te prihode i rashode Društva. U poslovnim knjigama Društva nije iskazan prihod od naknade upravitelju, koji se odnosi na poslovanje Društva. Naknada je obračunata u ukupnom iznosu 1.534.287,00 kn, te je trebalo iskazati prihode u iznosu 1.247.388,00 kn i obveze za porez na dodanu vrijednost u iznosu 286.899,00 kn. U poslovnim knjigama Društva iskazani su prihodi od sredstava zajedničke pričuve u iznosu 2.481.168,00 kn, prihodi od najamnine u iznosu 654.414,00 kn, drugi prihodi koji se odnose na upravljanje nekretninama u iznosu 140.022,00 kn, rashodi održavanja i drugi troškovi nekretnina u iznosu 2.365.281,00 kn, drugi rashodi u vezi upravljanja nekretninama u iznosu 44.997,00 kn, novčana sredstva na računu zajedničke pričuve u iznosu 228.482,00 kn, te potraživanja od suvlasnika za sredstva zajedničke pričuve u iznosu 699.904,00 kn i obveze za rashode održavanja i druge troškove nekretnina u iznosu 11.553,00 kn, koji se ne odnose na poslovanje Društva nego na upravljanje nekretninama. Na istovjetan način Društvo je iskazivalo prihode i rashode, te novčana sredstva, potraživanja i obveze i u ranijim godinama, te je u poslovnim knjigama Društva iskazana zadržana dobit iz ranijih godina u iznosu 3.441.549,00 kn, za koju nije vidljivo u kojem iznosu se odnosi na poslovanje Društva, a u kojem na neutrošena sredstva zgrada. Financijski izvještaji Društva za 2010. sastavljeni su prema podacima iskazanim u poslovnim knjigama, a zbog opisanog načina vođenja poslovnih knjiga, ne pružaju objektivni prikaz financijskog položaja i uspješnosti poslovanja Društva. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 13. i 15. Zakona o računovodstvu (Narodne novine 109/07), kojima je propisano da su poduzetnici dužni sastavljati i prezentirati godišnje financijske izvještaje primjenom Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine 30/08, 4/09 i 58/11), a financijski izvještaji moraju pružiti istinit i objektivni prikaz financijskog položaja i uspješnosti poslovanja poduzetnika.

Za evidentiranje poslovnih promjena u vezi upravljanja nekretninama, a koje se odnose se na obračun, naplatu i vođenje analitičke evidencije potraživanja za sredstva zajedničke pričuve i najamnine, evidentiranje izvršenih i plaćenih rashoda za pojedinu nekretninu (zgradu ili ulaz), te vođenje evidencije o stanju i raspoloživim novčanim sredstvima nekretnine, Društvo je ustrojilo posebnu knjigovodstvenu evidenciju temeljenu na jednostavnom knjigovodstvu (knjigovodstvo upravljanja zgradama) koja sadrži analitičku evidenciju nekretnina (zgrada, odnosno ulaza), s podacima o suvlasnicima (stanova ili poslovnih prostora), u kojoj se evidentiraju zaduženja (potraživanja) za sredstva zajedničke pričuve i najamninu, naplata potraživanja po osnovi pričuve i najamnine, izvršeni i plaćeni rashodi nekretnine po raznim osnovama (popravci i održavanje, dimnjačarske usluge, osiguranje zgrade, protupožarna zaštita te naknada upravitelju), te podatke o stanju novčanih sredstava pojedine nekretnine, odnosno raspoloživim sredstvima. Prema podacima iz knjigovodstva upravljanja nekretninama, stanje novčanih sredstava zgrada (neurošena sredstva pričuve i najamnine koja se u ovom knjigovodstvu evidentira kao prihod) koncem 2010. iznosi 2.599.444,00 kn, pri čemu znatan broj zgrada ima iskazan manjak sredstava, iz čega je vidljivo da su na tim zgradama troškovi održavanja izvršavani u većem iznosu od raspoloživih sredstava, odnosno izvršavani su iz sredstava drugih zgrada.

Društvo kao upravitelj nije sastavljalo pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšavanje nekretnina, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program), te nije suvlasnicima polagalo uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini, što nije u skladu s odredbama članaka 93. i 379. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojima je propisano da je upravitelj između ostaloga dužan raspoređivati troškove održavanja i druge troškove nekretnine na suvlasnike, te redovno podmirivati te troškove sukladno sredstvima kojima raspolaže, položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na uvid na prikladan način isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine, izraditi pregled predviđenih radova i predvidivih troškova za narednu godinu (godišnji program) ili višegodišnje razdoblje. Novčana sredstva na računu pričuve koncem godine iznosila su 228.481,00 kn, te nedostajuća sredstva u odnosu na iskazana sredstva zgrada u iznosu 2.599.444,00 kn iznose 2.370.962,00 kn. Računovodstveno poslovanje upravljanja nekretninama nije izričito uređeno propisima koji se odnose na računovodstveno poslovanje, te upravitelj sam odlučuje o načinu računovodstvenog praćenja priljeva i odljeva sredstava koja se odnose na upravljanje zgradama.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2010. obavljen je popis imovine i obveza Društva (dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine, sitnog inventara u uporabi, novčanih sredstava, potraživanja i obveza) o čemu je sastavljen zapisnik. Dugotrajna materijalna i nematerijalna imovina i sitan inventar u uporabi popisani su u naturalnim izrazima. Za dugotrajnu materijalnu imovinu i sitan inventar u uporabi, čija je vrijednost iskazana u glavnoj knjizi u iznosu 9.846,00 kn, ne vodi se analitička evidencija po vrsti, količini i novčanim iznosima, te iz poslovnih knjiga nije vidljivo o kojoj se materijalnoj imovini radi i nije moguće usporediti stanje utvrđeno popisom s knjigovodstvenim stanjem. Popisom su obuhvaćena potraživanja u iznosu 1.183.173,00 kn i obveze u iznosu 118.555,00 kn, a nisu popisana potraživanja (od organizacije ljetovanja i druga potraživanja) koja su iskazana u glavnoj knjizi u iznosu 86.300,00 kn i obveze (obveze s osnova ugovora o djelu, obveze prema zaposlenima, te obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe) koje su u iskazane u glavnoj knjizi u iznosu 103.862,00 kn. Prije provedbe popisa analitičke evidencije potraživanja i obveza nisu usklađene sa sintetičkim računima glavne knjige. Popis potraživanja od kupaca obavljen je u ukupnom iznosu po vrstama potraživanja (prema stanjima iskazanim u glavnoj knjizi), odnosno nisu sastavljene popisne liste s pojedinačnim dužnicima i iznosima potraživanja, niti je utvrđena razlika između stanja potraživanja iskazanih na računima glavne knjige u iznosu 868.734,00 kn i analitičkim evidencijama potraživanja u iznosu 844.793,00 kn. Obveze prema dobavljačima (pojedinačno po svakom dobavljaču) popisane su u iznosu 118.555,00 kn, a nije utvrđena razlika između stanja obveza prema dobavljačima iskazanih u glavnoj knjizi u iznosu 94.182,00 kn i analitičkoj evidenciji dobavljača u iznosu 115.164,00 kn. Po završetku popisa nije usklađeno knjigovodstveno stanje potraživanja i obveza sa stanjem utvrđenim popisom. Prema odredbi članka 11. Zakona o računovodstvu poduzetnik je dužan najmanje jednom i to na kraju poslovne godine popisati imovinu i obveze i s popisanim stanjem uskladiti knjigovodstveno stanje, a odredbom članka 8. stavka 8. istog Zakona propisano je vođenje pomoćnih knjiga koje se odnose na imovinu u materijalnom obliku u kojima se imovina iskazuje u količinama i novčanim iznosima.

Državni ured za reviziju predlaže aktima Društva utvrditi donošenje planskih dokumenata, te donošenje godišnjeg plana poslovanja kako bi se donesenim i usvojenim planskim dokumentima utvrdili ciljevi poslovanja i potrebna sredstva za realizaciju utvrđenih ciljeva. Nalaže se ustrojavanje poslovnih knjiga i sastavljanje financijskih izvještaja Društva u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu. Nalaže se raspolaganje sredstvima koja se odnose na upravljanje zgradama u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno na temelju godišnjeg programa koji je donesen u skladu s raspoloživim sredstvima, te dostavljanje suvlasnicima urednog računa o poslovanju za svaku kalendarsku godinu. Državni ured za reviziju nalaže vođenje pomoćnih knjiga za imovinu u materijalnom obliku, obavljanje popisa cjelokupne imovine i obveza Društva na kraju poslovne godine, te uskladiti knjigovodstveno stanje s popisanim stanjem u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu.

2.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju.*

3. Prihodi

- 3.1. Prihodi su ostvareni u iznosu 3.928.674,00 kn. Odnose se na prihode poslovanja Društva u iznosu 653.070,00 kn ili 16,6% i u iznosu 3.275.604,00 kn ili 83,4% na prihode koji se ne odnose na poslovanje Društva nego na upravljanje nekretninama. U okviru prihoda koji se odnose na upravljanje nekretninama iskazani su prihodi od sredstava zajedničke pričuve u iznosu 2.481.168,00 kn, prihodi od najamnine u iznosu 654.414,00 kn, te drugi prihodi koji se odnose na upravljanje nekretninama u iznosu 140.022,00 kn.

Prihodi od sredstava zajedničke pričuve iskazani su u iznosu 2.481.165,00 kn, što čini 63,1% ukupno iskazanih prihoda. Odnose na obračunata sredstva zajedničke pričuve, koja je Društvo kao upravitelj nekretnina obračunalo suvlasnicima nekretnina. S obzirom da visinu pričuve suvlasnici nisu utvrdili međuvlasničkim ugovorom, te da Društvo upravlja nekretninama kao prinudni upravitelj, visinu pričuve odredilo je Društvo u najmanjoj visini utvrđenoj zakonom, odnosno u iznosu 2,61 kn po m² mjesečno. Sredstva zajedničke pričuve naplaćivana su na poseban podračun koji je u tu svrhu otvorilo Društvo. Iskazani prihodi ne predstavljaju prihode Društva. Prema odredbi članka 90. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zajednička pričuva je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine, te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova, čine je novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili, a pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj nekretnine.

Prihodi od najamnine iskazani su u iznosu 654.414,00 kn što čini 16,7% ukupno iskazanih prihoda. Iskazani prihodi odnose se na naplaćenu najamninu koju Društvo naplaćuje u ime i za račun vlasnika stanova prema ugovorima zaključenim između vlasnika stanova i najmoprimaca. Prema podacima iz pomoćnih evidencija, Društvo je koncem 2010. naplaćivalo najamninu za 416 stanova, od čega za 279 stanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i 137 stanova u vlasništvu drugih pravnih osoba. Najamnina je naplaćivana na račun Društva za redovno poslovanje. Ovlast Društva za naplaćivanje najamnine za stanove u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, utvrđena je ugovorima o upravljanju stambenim zgradama zaključenim s jedinicama lokalne samouprave.

Spomenutim ugovorima jedinice lokalne samouprave su kao vlasnici stanova, ovlastle Društvo kao upravitelja, da u ime i za račun vlasnika naplaćuju najamninu, poduzimaju mjere za redovitu naplatu najamnine, utvrde visinu sredstava pričuve koju snosi vlasnik stanova, te raspolažu sredstvima zajedničke pričuve u skladu s godišnjim programom. Prema navedenome, Društvo je najmoprimcima ispostavljalo uplatnice za najamninu, vodilo analitičku evidenciju potraživanja od najmoprimaca i poduzimalo mjere za naplatu potraživanja, te naplaćivalo najamninu na račun Društva. Jedinicama lokalne samouprave Društvo je tromjesečno dostavljalo izvješća o naplaćenoj najamnini i ispostavljalo račune za sredstva zajedničke pričuve za stanove u njihovom vlasništvu. Račune za sredstva zajedničke pričuve Gradu su ispostavljeni na način da je obračunavan stvarni broj kvadratnih metara stanova s utvrđenom visinom pričuve (2,61 kn po m²), a drugim jedinicama lokalne samouprave (osam općina) računi za sredstva zajedničke pričuve ispostavljeni su u iznosu naplaćene najamnine (bez obzira da li bi stvarno obračunati iznos pričuve bio veći ili manji, jer je visina najamnine utvrđena ugovorima o najmu po m² različita od visine pričuve). Za stanove u vlasništvu drugih pravnih osoba (137 stanova) Društvo je također naplaćivalo najamninu u skladu s ugovorima o najmu zaključenim između tih pravnih osoba i najmoprimaca, iako odnosi između Društva i tih pravnih osoba nisu regulirani ugovorima. Ukupno naplaćena najamnina je u knjigovodstvu upravljanja zgradama iskazana kao prihod zgrade (ulaza) u kojem se stan u najmu nalazi i u daljnjem raspolaganju se s naplaćenom najamninom postupalo kao s pričuvom. S obzirom da se pri naplati najamnine radi o sredstvima koja pripadaju vlasnicima stanova, naplaćena najamnina u ukupno iskazanom iznosu 654.414,00 kn ne predstavlja prihod Društva. Primljena sredstva Društvo je trebalo doznačiti vlasnicima stanova, bez obzira je li te poslove obavljalo po nalogu (na temelju ugovora za jedinice lokalne samouprave) ili bez naloga vlasnika (za druge pravne osobe). Obveze suvlasnika nekretnina (odnosno vlasnika stanova) u vezi uplaćivanja sredstava zajedničke pričuve, Društvo je trebalo utvrditi na istovjetan način kao i za sve druge suvlasnike u nekretninama kojima upravlja, odnosno obračunati u iznosu 2,61 kn mjesečno po m², ispostaviti suvlasnicima odgovarajući dokument za plaćanje, te naplaćivati sredstva zajedničke pričuve na poseban račun u skladu s odredbom članka 380. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Drugi prihodi koji se odnose na upravljanje nekretninama u iznosu 140.022,00 kn čine 3,6% ukupno iskazanih prihoda, a odnose se u iznosu 107.619,00 kn na razliku u prijebojima potraživanja za sredstva zajedničke pričuve i obveze za najamninu s jedinicama lokalne samouprave i u iznosu 32.403,00 kn na naknadu štete po osnovi osiguranja za jednu nekretninu kojom Društvo upravlja i ne odnose se na prihode Društva.

Prihodi od naknade upravitelju nisu iskazani, a naknada upravitelju je prema obračunu sastavljenom za potrebe knjigovodstva upravljanja zgradama u kojem je evidentirana kao trošak naknade upravitelju, odnosno kao umanjeње raspoloživih sredstava zgrada, obračunana u iznosu 1.534.287,00 kn. Prema ugovorima o upravljanju stambenim zgradama zaključenim s jedinicama lokalne samouprave i sporazumu zaključenim s Ministarstvom regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva, naknada upravitelja utvrđena je u visini 30,0% od visine sredstava zajedničke pričuve po m² s uključenim porezom na dodanu vrijednost.

Prema podacima iz knjigovodstva upravljanja stambenim zgradama, ukupna površina kojom Društvo upravlja iznosi 108.606,96 m², te obračunana naknada iznosi 14,13 kn po m² godišnje ili 1,18 kn po m² mjesečno, odnosno obračunana je u visini 45,1% od visine sredstava zajedničke pričuve. Za iznos obračunane naknade Društvo nije ispostavilo račune suvlasnicima nekretnina i nije obračunalo porez na dodanu vrijednost za obavljene usluge upravljanja, te zbog navedenog u poslovnim knjigama nisu iskazani prihodi od naknade upravitelju u iznosu 1.247.388,00 kn i obveza za porez na dodanu vrijednost u iznosu 286.899,00 kn. Prema odredbi točke 15.4. Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 15 Prihodi, prihodi proistječu iz redovne aktivnosti poduzetnika kao što su prihodi od prodaje proizvoda i robe, pružanja usluga i drugo. Prema odredbama članka 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 47/95, 106/96, 164/98, 105/99, 54/00, 73/00, 127/00, 48/04, 82/04, 90/05, 76/07, 87/09. i 94/09), porez na dodanu vrijednost plaća se na isporuke svih vrsta dobara i sve obavljene usluge uz naknadu koje poduzetnik izvrši baveći se svojom gospodarskom ili drugom djelatnošću.

Državni ured za reviziju nalaže iskazivanje prihoda u skladu s odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja. Nalaže se ispostavljanje računa za isporučene usluge upravljanja nekretninama, te obračun poreza na dodanu vrijednost u skladu s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost. Nalaže se obračun naknade upravitelja u visini utvrđenoj ugovorima i sporazumom o upravljanju stambenim zgradama.

3.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju.*

4. Rashodi

- 4.1. Rashodi su ostvareni u iznosu 4.464.054,00 kn. U odnosu na prethodnu godinu ostvareni su u većem iznosu za 1.290.598,00 ili 40,7%. Iskazani rashodi se odnose na rashode poslovanja Društva u iznosu 2.098.773,00 kn ili 47,0% ukupno iskazanih rashoda i rashode održavanja i drugih troškova nekretnina kojima upravlja Društvo u iznosu 2.365.281,00 kn ili 53,0% ukupno iskazanih rashoda.

Rashodi održavanja i drugi troškovi nekretnina pokrivaju se iz sredstava zajedničke pričuve i odnose se na građevinsko-obrtničke radove za održavanje i poboljšanje nekretnina (sanacija vodovodnih instalacija i kanalizacije, popravak krova, pročelja, dimnjaka i drugi popravci na zgradi, održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja i etažiranje stambenog objekta) u iznosu 1.734.945,00 kn, dimnjačarske usluge u iznosu 500.006,00 kn, premije osiguranja zgrada u iznosu 84.742,00 kn, servis i nabavu protupožarnih aparata u zgradama u iznosu 25.755,00 kn, troškove po ugovorima o djelu za čišćenje zajedničkih prostorija i održavanje okoliša zgrada u iznosu 12.973,00 kn i servis dizala u zgradama u iznosu 6.860,00 kn. Spomenuti rashodi nekretnina, osim troškova po ugovorima o djelu, iskazani su u iznosu 2.352.308,00 kn na temelju računa dobavljača za obavljene usluge i isporučena dobra koje je Društvo nabavilo u ime i za račun suvlasnika za potrebe održavanje nekretnina kojima upravlja. Računi su ispostavljeni na ime Društva, a trebali su biti ispostavljeni na nekretninu, odnosno suvlasnike nekretnine za koju su usluge i dobra nabavljeni. Navedeni rashodi nisu rashodi poslovanja Društva, već su vezani uz poslove upravljanja i održavanja nekretnina koje su u tuđem vlasništvu, a kojima Društvo samo upravlja, te se nisu ni trebali iskazati u poslovnim knjigama Društva.

Prema odredbama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 16 Rashodi, rashodi se priznaju na temelju izravne povezanosti s prihodima, te s obzirom da sredstva zgrada ne predstavljaju prihod Društva ni rashodi koji se izvršavaju iz tih sredstava ne mogu se priznati kao rashodi Društva. Od ukupno iskazanih rashoda održavanja i drugih troškova nekretnina iskazanih na temelju računa dobavljača u iznosu 2.352.308,00 kn, na rashode po računima dobavljača koji su obveznici poreza na dodanu vrijednost odnosi se 2.171.358,00 kn, a preostali iznos od 180.950,00 kn odnosi se na isporuke dobara i usluga koje su oslobođene plaćanja poreza na dodanu vrijednost. Na temelju računa dobavljača, obveznika poreza na dodanu vrijednost, po kojima su primljene usluge i dobra za potrebe održavanja nekretnina u iznosu 2.171.358,00 kn, Društvo je priznalo pretporez u ukupnom iznosu 499.402,00 kn. S obzirom da isporuke dobara i usluga za potrebe održavanja nekretnina nisu isporuke obavljene Društvu u poduzetničke svrhe, priznavanjem pretporeza po navedenim računima Društvo je iskazalo više priznati pretporez u iznosu 499.402,00 kn, te smanjilo obvezu za porez na dodanu vrijednost u navedenom iznosu. Prema odredbi članka 20. stavka 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost pretporez odnosno iznos poreza na dodanu vrijednost iskazan na računima za isporuku dobara i usluga može se priznati ako je isporuka obavljena poduzetniku u poduzetničke svrhe.

U okviru drugih troškova poslovanja Društva u iznosu 206.666,00 kn iskazane su u iznosu 12.840,00 kn godišnje premije dopunskog zdravstvenog osiguranja koje je Društvo uplatilo u ime svojih zaposlenika. Društvo je kao ugovaratelj u siječnju 2007. s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje kao osiguravateljem, ugovorilo dopunsko zdravstveno osiguranje za svoje zaposlenike. Za 2010. Društvo je platilo dopunsko zdravstveno osiguranje u iznosu 12.840,00 kn, od čega za dva zaposlenika u godišnjem iznosu 960,00 kn po zaposleniku i za sedam zaposlenika u godišnjem iznosu 1.560,00 kn po zaposleniku. Spomenute premije uplaćene su bez plaćanja doprinosa i poreza na plaću zaposlenika. U skladu s odredbom članka 14. Zakona o porezu na dohodak (Narodne novine 177/04, 73/08, 80/10 i 114/11) premije osiguranja koje poslodavci plaćaju za svoje zaposlenike po osnovi dopunskog zdravstvenog osiguranja smatraju se plaćom te podliježu plaćanju doprinosa iz i na plaće te poreza na dohodak i prireza.

Državni ured za reviziju nalaže iskazivanje rashoda u skladu s odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja. Nalaže se priznavanje pretporeza samo za isporuke primljene u poduzetničke svrhe u skladu s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost. Nalaže se pri plaćanju premija za dopunsko zdravstveno osiguranje, koje je ugovorilo i uplatilo Društvo u ime svojih zaposlenika, obračunati i platiti doprinose iz i na plaću, te porez na dohodak i prirez.

4.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju.*

5. Postupci javne nabave

5.1. Ukupna vrijednost javne nabave iznosila je 354.757,00 kn i odnosi se na nabavu roba, radova i usluga pojedinačne vrijednosti do 70.000,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost i za koje Društvo nije bilo obvezno provoditi postupke javne nabave.

Plan nabave za 2010. nije donesen, što nije u skladu s odredbom članka 13. stavka 1. Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine 110/07 i 125/08) prema kojoj javni naručitelji izrađuju i donose plan nabave za proračunsku ili poslovnu godinu koji minimalno mora sadržavati podatke o nazivu predmeta nabave, procijenjenoj vrijednosti predmeta nabave, planiranim sredstvima i oznaci pozicije financijskog plana na kojoj su sredstva planirana. Izvješće o javnoj nabavi za 2010. nije dostavljeno tijelu nadležnom za sustav javne nabave, što nije u skladu s odredbom članka 3. Uredbe o sadržaju i načinu dostavljanja izvješća o javnoj nabavi (Narodne novine 14/08 i 4/09).

Državni ured za reviziju nalaže donošenje plana nabave za poslovnu godinu u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi, te dostavljanje izvješća o javnoj nabavi tijelu nadležnom za sustav javne nabave u skladu s odredbama Uredbe o sadržaju i načinu dostavljanja izvješća o javnoj nabavi.

5.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju.*

II. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Društva 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:
 - Društvo nema sustavno ustrojenu unutarnju kontrolu, a kontrolu pojedinih poslovnih procesa obavljaju zaposlenici u okviru poslova i zadaća radnog mjesta. Posljedica nedovoljno učinkovitog sustava unutarnjih kontrola su, između ostalog, i nepravilnosti navedene u nastavku. (točka 1. Nalaza)
 - U poslovnim knjigama Društva iskazane su i poslovne promjene koje se ne odnose na poslovanje Društva nego na upravljanje nekretninama u vlasništvu suvlasnika, a nisu iskazane sve poslovne promjene koje se odnose na poslovanje Društva. Za dugotrajnu materijalnu imovinu i sitan inventar u uporabi ne vodi se analitička evidencija po vrsti, količini i novčanim iznosima, a stanje potraživanja i obveze iskazano u glavnoj knjizi nije istovjetno stanju iskazanom u pomoćnim evidencijama. Popis imovine i obveza nije cjelovit, te nije usklađeno stanje utvrđeno popisom i stanje iskazano u poslovnim knjigama. (točka 2. Nalaza)
 - U okviru prihoda u iznosu 3.928.674,00 kn iskazani su u iznosu 3.275.604,00 kn ili 83,4% ukupno iskazanih prihoda, prihodi koji se ne odnose na poslovanje Društva nego na upravljanje nekretninama u ime i za račun suvlasnika (prihodi od sredstava zajedničke pričuve u iznosu 2.481.168,00 kn, od najamnine u iznosu 654.414,00 kn i drugi prihodi u iznosu 140.022,00 kn). Za obavljenu uslugu upravljanja nekretninama koja je obračunata u iznosu 1.534.287,00 kn, nije ispostavljen račun i obračunan porez na dodanu vrijednost u skladu s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost, te nije iskazan prihod u iznosu 1.247.388,00 kn i obveza za porez na dodanu vrijednost u iznosu 286.899,00 kn Naknada upravitelja utvrđena je u visini 30,0% od visine sredstava pričuve po m², što bi iznosilo 0,79 kn po m² mjesečno, a obračunana je u visini 1,18 kn po m² mjesečno, što iznosi 45,1% od visine sredstava pričuve. (točka 3. Nalaza)
 - U okviru rashoda u iznosu 4.464.054,00 kn iskazani su u iznosu 2.365.281,00 kn ili 53,0% ukupno iskazanih rashoda, rashodi koji se ne odnose na poslovanje Društva nego na rashode održavanja i druge troškove nekretnina koje su u tuđem vlasništvu, a kojima Društvo upravlja. Na temelju primljenih računa dobavljača za obavljene usluge i isporučena dobra za potrebe održavanja nekretnina u iznosu 2.171.358,00 kn, Društvo je priznalo pretporez u ukupnom iznosu 499.402,00 kn, iako spomenute isporuke nisu isporuke obavljene Društvu u poduzetničke svrhe. Društvo je za svoje zaposlenike platilo premije dopunskog zdravstvenog osiguranja, bez plaćanja doprinosa i poreza na dohodak. (točka 4. Nalaza)

- Ukupna vrijednost javne nabave iznosila je 354.757,00 kn. Za 2010. nije donesen plan nabave te izvješće o javnoj nabavi nije dostavljeno tijelu nadležnom za sustav javne nabave. (točka 5. Nalaza)

4. Osnivač Društva je Grad. Djelatnost Društva je poslovanje nekretninama, čišćenje svih vrsta objekata, promet nekretninama, osim nekretninama u vlasništvu Grada, građenje projektiranje i nadzor nad gradnjom, knjigovodstveni i računovodstveni poslovi, upravljanje kotlovnica, opskrba toplinskim energijom i organiziranje usluge smještaja i prehrane u sklopu organiziranog odmora djece u ugostiteljskom objektu zatvorenog tipa – odmaralištu za djecu. Najznačajniji dio poslovanja Društva odnosi se na upravljanje nekretninama u vlasništvu suvlasnika. Koncem 2010. Društvo je imalo devet zaposlenih. U revidiranom razdoblju zakonski predstavnik Društva je bio Vladimir Kedmenec. Poslovne knjige Društva nisu u potpunosti ustrojene na način da su u njima vidljivi svi poslovni događaji te prava priroda poslovnog događaja. Društvo je u svojim poslovnim knjigama iskazivalo i poslovne promjene koje se odnose na poslovanje Društva i poslovne promjene koje se odnose na upravljanje nekretninama koje obavlja kao upravitelj u ime i za račun suvlasnika i ne odnose se na imovinu i obveze, te prihode i rashode Društva. Prema podacima iz računa dobiti i gubitka, ukupni prihodi za 2010. su ostvareni u iznosu 3.928.674,00 kn, rashodi u iznosu 4.464.054,00 kn, te gubitak u iznosu 535.380,00 kn. Gubitak je pokriven iz zadržane dobiti ranijih godina, koja je u poslovnim knjigama Društva iskazana u iznosu 3.441.549,00 kn, iz koje nije vidljivo u kojem iznosu se odnosi na poslovanje Društva, a u kojem na neutrošena sredstva zgrada. U okviru prihoda i rashoda iskazani su prihodi u iznosu 3.275.604,00 kn ili 83,4% ukupno iskazanih prihoda i rashodi u iznosu 2.365.281,00 kn ili 53,0% ukupno iskazanih rashoda, koji se ne odnose na poslovanje Društva, nego na upravljanje nekretninama u ime i za račun suvlasnika. Za obavljenу uslugu upravljanja nekretninama obračunanu u iznosu 1.534.287,00 kn, nije ispostavljen račun i obračunan porez na dodanu vrijednost u skladu s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost, te nije iskazan prihod i obveza za porez na dodanu vrijednost u iznosu 286.899,00 kn. Potraživanja su koncem godine iskazana u iznosu 1.269.473,00 kn, od kojih se potraživanja u iznosu 699.904,00 kn odnose na potraživanja od suvlasnika za sredstva zajedničke pričuve i nisu potraživanja Društva, a potraživanja u iznosu 569.569,00 kn odnose se na potraživanja Društva. Vrijednosno značajnija potraživanja Društva odnose se na potraživanja za priznati pretporez po konačnom obračunu poreza na dodanu vrijednost u iznosu 368.006,00 kn, koja nisu realno iskazana s obzirom da je Društvo u svojim poslovnim knjigama iskazivalo rashode po računima obveznika poreza na dodanu vrijednost za potrebe održavanja nekretnina u vlasništvu suvlasnika, koje isporuke nisu obavljene u poduzetničke svrhe i po tim računima priznalo pretporez, te da nije obračunalo porez na dodanu vrijednost na obavljenу uslugu, odnosno obračunatu naknadu upravitelja. Preostala potraživanja u iznosu 201.563,00 kn su dospjela, a do obavljanja revizije (studeni 2011.) naplaćena su u iznosu 108.105,00 kn ili 56,3%. Radi naplate potraživanja Društvo je dužnicima slalo opomene, te provodilo ovršne postupke. Obveze su iskazane u iznosu 198.044,00 kn, od kojih se obveze u iznosu 11.553,00 kn odnose na obveze suvlasnika za rashode održavanja i druge troškove nekretnina i ne odnose se na obveze Društva, a obveze u iznosu 186.491,00 kn odnose se na nedospjele obveze Društva. Ukupna vrijednost javne nabave iznosila je 354.757,00 kn, a nabava je obavljena u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi.

Revizijom za 2010. utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na sustav unutarnjih kontrola, ustrojavanje poslovnih knjiga i sastavljanje financijskih izvještaja, obavljanje popisa imovine i obveza, iskazivanje prihoda i rashoda, te potraživanja i obveza, obračun poreza na dodanu vrijednost, donošenje plana nabave i dostavljanje izvješća o javnoj nabavi, utjecale su na izražavanje uvjetnog mišljenja.

IV. ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE

1. Uprava:

Vladimir Kedmenec direktor od 1. lipnja 2009.

2. Nadzorni odbor

Marko Ilijašev predsjednik od 12. studenoga 2009. do 19. travnja 2011.
i član od 19. travnja 2011.

Zdenko Topalović zamjenik predsjednika od 12. studenoga 2009. do 19.
travnja 2011.

Claudia Vlahović član od 12. studenoga 2009. do 19. travnja 2011.

Dejan Čaplar predsjednik od 19. travnja 2011.

Dejan Henčić zamjenik od 19. travnja 2011.