



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Šibenik

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVITELJ-KNIN D.O.O., KNIN

Šibenik, listopad 2012.

SADRŽAJ

stranica

I.	PODACI O DRUŠTVU	2
	Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo	2
	Planiranje	3
	Financijski izvještaji	3
II.	REVIZIJA ZA 2011.	7
	Ciljevi i područja revizije	7
	Metode i postupci revizije	7
	Nalaz za 2011.	8
III.	MIŠLJENJE	11
IV.	ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE	13



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Područni ured Šibenik

KLASA: 041-01/12-07/21

URBROJ: 613-17-12-6

Šibenik, 16. listopada 2012.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI
DRUŠTVA UPRAVITELJ-KNIN D.O.O., KNIN ZA 2011.

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 Upravitelj-Knin d.o.o., Knin (dalje u tekstu: Društvo) za 2011.

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 18. lipnja do 16. listopada 2012.

I. PODACI O DRUŠTVU

Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo

Gradsko vijeće grada Knina donijelo je u listopadu 2001. odluku o osnivanju Društva, koje je na temelju Izjave o osnivanju upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Splitu u travnju 2002., temeljni ulog osnivača je 20.000,00 kn. Društvo je registrirano i djelovalo je pod nazivom Tržnica Knin d.o.o. upravljanje tržnicama na malo, do ožujka 2008.

Gradsko vijeće donijelo je u ožujku 2008., Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o osnivanju Tržnice Knin d.o.o. prema kojoj se mijenja naziv Društva u Upravitelj-Knin d.o.o. za upravljanje zgradama i tržnicama na malo, predmet poslovanja dopunjava se djelatnostima upravljanje zgradama, izgradnja i održavanje zgrada, poslovanje nekretninama, te se povećava temeljni kapital u stvarima za 7.196.565,00 kn što je vrijednost nekretnine – objekta Nova tržnica koju Grad, kao svoje vlasništvo, bez naknade, prenosi u vlasništvo Društva.

Gradsko poglavarstvo donijelo je 17. listopada 2008., u skladu s odredbama članka 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06, 146/08, 38/09, 153/09), Zaključak o određivanju prinudnog upravitelja za obavljanje poslova uprave stambenim zgradama na području grada Knina. Ovim zaključkom Društvo se određuje za prinudnog upravitelja koji će obavljati poslove uprave u svim stambenim zgradama u kojima se nalaze stanovi u vlasništvu Republike Hrvatske i u vlasništvu fizičkih osoba koje nisu osigurale upravljanje nekretninom.

Temeljni kapital Društva iznosi 7.216.600,00 kn. Grad Knin je jedini osnivač Društva. Sjedište Društva je u Kninu, Vukovarska 2.

U 2011. Društvo je obavljalo slijedeće djelatnosti: poslovanje nekretninama, tržnica na malo, računovodstveni i knjigovodstveni poslovi, kupnja i prodaja robe, upravljanje zgradama, izgradnja i održavanje zgrada, te dimnjačarski poslovi.

Tijela Društva su skupština, nadzorni odbor i uprava. Prema odluci o osnivanju Društva iz listopada 2001. skupštinu Društva činilo je gradsko poglavarstvo grada Knina, koja je djelovala do promjene zakonskih propisa o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, odnosno do sredine 2009. U kolovozu 2009. donesene su izmjene odluke o osnivanju Društva kojima je utvrđeno da skupštinu Društva čini gradonačelnik. Upravu Društva čini direktor kojeg imenuje i opoziva skupština Društva. U 2011. direktor je bio Šimo Šimić.

Na koncu 2011. Društvo je imalo osam zaposlenika na neodređeno vrijeme i 12 zaposlenika na određeno vrijeme.

Planiranje

Direktor Društva je donio program rada i financijski plan za 2011., te višegodišnje planove za 2012.- 2014.

Financijskim planom prihodi su planirani u iznosu 1.310.000,00 kn, rashodi u iznosu 1.195.700,00 kn, te dobit u iznosu 114.300,00 kn. Programom rada za 2011. je navedeno da će Društvo nastaviti s aktivnostima i djelatnostima za koje je registrirano, a to su: održavanje i upravljanje zgradama, potpisivanje ugovora s predstavnicima stanara zgrade na kojima prestaje prinudna uprava, donošenje financijskih i planova održavanja zgrada za koje imaju potpisane ugovore, praćenje izvršavanja planova po pojedinoj zgradi, provođenje ovrha za naplatu pričuve i ostalih potraživanja, pružanje usluga održavanja, suradnja s Hrvatskim zavodom za zapošljavanje kod izvođenja javnih radova i raditi na novim programima zapošljavanja dugotrajno nezaposlenih osoba, te redovito praćenje naplate potraživanja i plaćanje preuzetih obveza Društva.

Financijski izvještaji

Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema računovodstvu za poduzetnike. Sastavljeni su sljedeći financijski izvještaji: Bilanca, Račun dobiti i gubitka i Bilješke uz financijske izvještaje. Odluku o prihvaćanju financijskih izvještaja je donijela skupština u ožujku 2012. Društvo je klasificirano kao mali poduzetnik u skladu s odredbama članka 3. Zakona o računovodstvu (Narodne novine 109/07).

a) Račun dobiti i gubitka

Prema podacima iz Računa dobiti i gubitka za 2011., ukupni prihodi su ostvareni u iznosu 1.882.353,00 kn, rashodi u iznosu 1.806.742,00 kn, te dobit u iznosu 75.611,00 kn.

U tablici broj 1 se daju podaci o ostvarenim prihodima.

Tablica broj 1

Ostvareni prihodi

u kn

Redni broj	Prihodi	Ostvareno za 2010.	Ostvareno za 2011.	Indeks 4/3
1	2	3	4	5
1.	Poslovni prihodi	1.420.212,00	1.838.654,00	129,5
1.1.	Prihodi od prodaje	1.420.212,00	1.564.241,00	110,1
1.2.	Drugi poslovni prihodi	0,00	274.413,00	-
2.	Financijski prihodi	266.232,00	7.941,00	3,0
3.	Izvanredni – drugi prihodi	0,00	35.758,00	-
	Ukupno	1.686.444,00	1.882.353,00	111,6

Vrijednosno najznačajniji udjel u prihodima imaju prihodi od prodaje u iznosu 1.564.241,00 kn koji čine 83,1% ukupnih prihoda. Odnose se na prihode od prodaje usluga u iznosu 1.072.914,00 kn, davanja u zakup poslovnih prostora u iznosu 486.327,00 kn i prodaje vozila u iznosu 5.000,00 kn.

Prihodi od prodaje usluga se odnose na prihode od naknade za upravljanje zgradama u iznosu 633.280,00 kn i prihode od održavanja zgrada u iznosu 439.634,00 kn.

Koncem 2011. Društvo je bilo upravitelj za 129 zgrada, od čega kao prinudni upravitelj za 68 zgrada u kojima su stanovi u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske ili fizičkih osoba koje nisu izabrale upravitelja zgrade, te kao izabrani upravitelj za 61 zgradu koje su u većinskom vlasništvu fizičkih osoba, na temelju zaključenih ugovora o upravljanju.

Za usluge upravljanja zgradama Društvo ostvaruje naknadu za upravljanje u postotku iz zajedničke pričuve, koja je propisana odredbama članaka 90. i 380. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Uredbe o održavanju zgrada (Narodne novine 64/97, dalje u tekstu: Uredba) i Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04 i 76/07).

Za stanove u vlasništvu Republike Hrvatske u kojima je Društvo prinudni upravitelj visina zajedničke pričuve i naknada za upravljanje utvrđene su sporazumom koje je Društvo potpisalo s Ministarstvom regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva u 2008., koje se također primjenjuju za stanove u vlasništvu fizičkih osoba kojima je Društvo prinudni upravitelj. Za zgrade u kojima je Društvo izabrani upravitelj zajednička pričuva i naknada za upravljanje određene su međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju, zaključenima za svaku zgradu.

Prihodi od održavanja zgrada ostvareni su u iznosu 439.634,00 kn i odnose se na radove na sanaciji zgrada. Spomenute radove obavlja tehnička služba Društva, za što se ispostavljaju računi koji glase na zgradu na kojoj su izvedeni radovi. U prilogu računa je radni nalog u kojem je navedena vrsta i opis radova, utrošeni materijal, sati rada i dnevnice radnika. Vrijednost materijala zaračunava se prema originalnom računu dobavljača, a satnicu i dnevnice majstora i pomoćnog radnika, određuje direktor prema tržišnim cijenama. Računi za radove na održavanju zgrada podmiruju se iz zajedničke pričuve.

Prihodi od davanja u zakup poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 486.327,00 kn, od čega se vrijednosno značajniji u iznosu 323.330,00 kn odnose na prihode od iznajmljivanja poslovnih prostora. Koncem 2011. u zakupu je bilo 18 poslovnih prostora. Za davanje u zakup poslovnih prostora provode se natječaji i zaključuju ugovori prema odluci gradskog vijeća grada Knina o davanju u zakup poslovnih prostora.

Drugi poslovni prihodi se u vrijednosno značajnijem dijelu odnose na prihode od povrata sredstava za javne radove, bolovanje zaposlenika i od osiguravajućih društava za materijalnu štetu u iznosu 223.191,00 kn.

U tablici broj 2 se daju podaci o ostvarenim rashodima.

Tablica broj 2

Ostvareni rashodi

u kn

Redni broj	Rashodi	Ostvareno za 2010.	Ostvareno za 2011.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Poslovni rashodi	1.495.797,00	1.793.944,00	119,9
1.1.	Materijalni troškovi	346.529,00	317.427,00	91,6
1.2.	Troškovi zaposlenika	866.227,00	961.001,00	110,9
1.3.	Amortizacija	191.532,00	181.396,00	94,7
1.4.	Drugi troškovi	90.200,00	181.830,00	201,6
1.5.	Vrijednosno usklađivanje	0,00	52.786,00	-
1.6.	Drugi poslovni rashodi	1.309,00	99.504,00	-
2.	Financijski rashodi	66.900,00	11.632,00	17,4
3.	Izvanredni - drugi rashodi	0,00	1.166,00	-
	Ukupno	1.562.697,00	1.806.742,00	115,6

Vrijednosno najznačajniji udjel u ukupnim rashodima imaju troškovi zaposlenika u iznosu 961.001,00 kn koji čine 53,2% ukupnih rashoda i materijalni troškovi u iznosu 317.427,00 kn koji čine 17,6 % ukupnih rashoda.

Prosječan broj zaposlenih u 2011. na bazi sati rada je bio 20. Troškovi zaposlenika u 2011. su ostvareni za 94.774,00 kn ili 10,9% više u odnosu na prethodnu godinu zbog povećanja broja zaposlenih na određeno vrijeme na javnim radovima.

Društvo je primalo naknadu troškova za zaposlenike na javnim radovima od Hrvatskog zavoda za zapošljavanje na temelju ugovora o financiranju zapošljavanja nezaposlenih osoba u javnom radu zaključenih tijekom 2010. i 2011., prema kojima je spomenuti Zavod financirao javne radove na ozelenjivanju okoliša stambenih zgrada, uređenju stubišta javnih objekata i zgrada, te uređenju divljih deponija na području grada Knina.

Materijalni troškovi se odnose na druge vanjske troškove u iznosu 191.992,00 kn i troškove sirovina i materijala u iznosu 125.435,00 kn. Od drugih vanjskih troškova najznačajniji se odnose na troškove komunalne naknade, utrošak vode, odvjetničkih i javnobilježničkih usluga, održavanja uređaja, programa i Interneta, iznošenja i odvoza smeća i naknada za uređenje voda u ukupnom iznosu 151.714,00 kn. Od troškova sirovina i materijala najznačajniji se odnose na pomoćni i uredski materijal, električnu energiju i gorivo za vozila u ukupnom iznosu 100.307,00 kn.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2011., ukupna vrijednost sredstava i izvora sredstava je iznosila 8.881.967,00 kn.

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

Tablica broj 3

Vrijednost imovine, obveza i kapitala

u kn

Redni broj	Opis	31. prosinca 2010.	31. prosinca 2011.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
I.	Aktiva	9.044.181,00	8.881.967,00	98,2
1.	Dugotrajna imovina	8.481.517,00	8.412.149,00	99,2
2.	Kratkotrajna imovina	562.664,00	469.818,00	83,5
2.1.	Zalihe	5.781,00	28.683,00	-
2.2.	Potraživanja	346.805,00	244.501,00	70,5
2.3.	Kratkotrajna financijska imovina	2.775,00	5.284,00	190,4
2.4.	Novac u banci i blagajni	207.303,00	191.350,00	92,3
II.	Pasiva	9.044.181,00	8.881.967,00	98,2
1.	Kapital i rezerve	7.721.193,00	7.789.666,00	100,9
2.	Dugoročne obveze	900.849,00	827.973,00	91,9
3.	Kratkoročne obveze	328.464,00	250.717,00	76,3
4.	Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	93.675,00	13.611,00	14,5

Vrijednost dugotrajne imovine se u vrijednosno najznačajnijem dijelu odnosi na vrijednost poslovne zgrade nove tržnice u iznosu 7.978.568,00 kn i zemljišta u iznosu 224.359,00 kn. Vrijednost dugotrajne imovine je manja za vrijednost obračunane amortizacije u iznosu 181.396,00 kn, te je veća za vrijednost dobivenog vozila, ulaganja u poslovne urede Društva i nabavljene opreme u iznosu 112.028,00 kn.

Vrijednost kratkotrajne imovine je manja u odnosu na prethodnu godinu za 92.846,00 kn, najvećim dijelom zbog smanjenja potraživanja. Potraživanja su značajno smanjena zbog vrijednosnog usklađenja, otpisa vrijednosti i naknadne naplate otpisanih potraživanja.

Kapital i rezerve se odnose na temeljni (upisani) kapital u iznosu 7.216.600,00 kn, zadržanu dobit u iznosu 504.593,00 kn, te dobit poslovne godine nakon oporezivanja u iznosu 68.473,00 kn.

Dugoročne obveze nisu dospjele, a odnose se na obveze za dugoročni kredit kod poslovne banke za izgradnju poslovne zgrade nove tržnice u iznosu 728.421,00 kn i obveze po financijskom najmu za nabavu teretnog vozila u iznosu 99.552,00 kn. Ugovor o dugoročnom kreditu za izgradnju poslovne zgrade nove tržnice zaključen je između poslovne banke i Društva u studenome 2003. na temelju ugovora zaključenog u listopadu 2003. između Hrvatske banke za obnovu i razvitak i poslovne banke, po programu kreditiranja obnove i razvitka komunalne infrastrukture, u vrijednosti 1.702.546,65 kn. Ugovoren je krajnji rok otplate kredita deset godina, uz početak do konca ožujka 2006., te kamatna stopa u visini 6,0% godišnje. Ugovor o financijskom najmu za nabavu teretnog vozila je zaključen u travnju 2010. između Društva i davatelja najma u iznosu 17.336,52 EUR, s porezom na dodanu vrijednost, protuvrijednosti u kunama. Ugovoreno je vrijeme trajanja najma 60 mjeseci, te godišnja kamatna stopa u visini 7,85%.

Kratkoročne obveze se odnose na obveze prema dobavljačima u iznosu 103.411,00 kn, obveze za poreze, doprinose i slična davanja u iznosu 73.547,00 kn, obveze prema zaposlenicima u iznosu 71.630,00 kn i ostale kratkoročne obveze u iznosu 2.129,00 kn. Dospjele kratkoročne obveze iznose 88.939,00 kn i najvećim se dijelom odnose na obveze prema dobavljačima.

II. REVIZIJA ZA 2011.

Ciljevi i područja revizije

Ciljevi revizije su bili:

- 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 je proučena 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 su uspoređeni s podacima iz ranijeg razdoblja, 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 i procedura. 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. Provjerena je dokumentacija u vezi imovine, obveza, zaduživanja i pozajmljivanja, prihoda, potraživanja, rashoda, troškova zaposlenika, amortizacije, ulaganja u dugotrajnu imovinu i druga dokumentacija. Obavljeni su razgovori s direktorom i računovotkinjom u svrhu obrazloženja pojedinih poslovnih događaja.

Nalaz za 2011.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo, sustav unutarnjih kontrola, planiranje i računovodstveno poslovanje, financijski izvještaji, prihodi, rashodi, imovina, obveze, te postupci javne nabave.

Obavljenom revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na računovodstveno poslovanje i financijske izvještaje, prihode, rashode i postupke javne nabave.

1. Računovodstveno poslovanje i financijski izvještaji

1.1. Društvo vodi računovodstvo i sastavlja financijske izvještaje prema računovodstvu za poduzetnike. Sastavljeni su propisani financijski izvještaji.

Na koncu 2011. vrijednost sredstava i izvora sredstava je iskazana u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima u iznosu 8.881.967,00 kn. Obavljen je popis imovine i obveza za 2011. Popisom utvrđeno stanje potraživanja je veće za 18.678,00 kn, a obveza za 115.530,00 kn od stanja iskazanog u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 11. Zakona o računovodstvu, kojima je propisano da je poduzetnik dužan najmanje jednom i to na kraju poslovne godine popisati imovinu i obveze i s popisanim stanjem uskladiti knjigovodstveno stanje.

U poslovnim knjigama, na računu ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca, evidentiran je otpis potraživanja u iznosu 48.456,00 kn i vrijednosno usklađenje potraživanja u iznosu 52.786,00 kn. U Bilješkama uz financijske izvještaje nisu objavljeni podaci o ispravku vrijednosti potraživanja, vrijednosnom usklađenju potraživanja, te razlozima umanjenja vrijednosti što nije u skladu s Hrvatskim standardom financijskog izvještavanja 11 (Narodne novine 30/08, 4/09, 58/11 i 140/11), kojim je propisano da će poduzetnik u bilješkama objaviti zasebno bruto iznos potraživanja na početku i na kraju razdoblja, kao i ispravak vrijednosti potraživanja i priznato umanjenje vrijednosti i razloge umanjenja vrijednosti.

Državni ured za reviziju nalaže usklađivanje stanja imovine i obveza utvrđenih popisom s knjigovodstvenim stanjem u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu, te sastavljanje Bilješki uz financijske izvještaje u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

1.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju. U očitovanju navodi da je razlika između stanja imovine i obveza utvrđenih popisom i knjigovodstvenog stanja nastala prilikom konačnog obračuna poreza na dobit i poreza na dodanu vrijednost koji su obračunati tijekom veljače i ožujka 2012. (s obzirom na rok predaje financijskih izvještaja do konca ožujka), a popis imovine i obveza je obavljen sa stanjem na dan 31. prosinca 2011. U vezi Bilješki uz financijske izvještaje navodi da će propust otkloniti u narednom periodu.*

2. Prihodi

- 2.1. Prihodi za 2011. su ostvareni u iznosu 1.882.353,00 kn. Vrijednosno najznačajniji prihodi se odnose na prihode od prodaje usluga u iznosu 1.072.914,00 kn, od čega se na naknade za upravljanje zgradama odnosi 633.280,00 kn i na održavanje zgrada 439.634,00 kn.

Društvo je na koncu 2011. bilo izabrani upravitelj za 61 zgradu u većinskom vlasništvu fizičkih osoba na temelju međuvlasničkih ugovora, zaključenih između suvlasnika zgrade i ugovora o upravljanju, zaključenih između suvlasnika stambene zgrade, zastupanih po predstavniku, i izabranog upravitelja.

Međuvlasnički ugovori su zaključeni u skladu s odredbom članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojom je propisano da se uzajamni odnosi suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku. U međuvlasničkim ugovorima je navedeno da se jedan primjerak ugovora dostavlja izabranom upravitelju zgrade. Također je navedeno da suvlasnici utvrđuju pravo raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve potpisivanjem naloga za plaćanje po dvoje (predstavnik stanara i direktor Društva) uz ovjeru pečata zgrade. Za plaćanje računa za naknadu za upravljanje zgradom i radove na održavanju zgrade naloge za plaćanje sa žiro računa zajedničke pričuve zgrada potpisivao je direktor Društva, što nije u skladu s odredbom spomenutih međuvlasničkih ugovora.

Državni ured za reviziju nalaže, kod potpisivanja naloga za plaćanje računa za naknadu za upravljanje zgradom i održavanje zgrade sa žiro računa zajedničke pričuve, postupanje u skladu s odredbama međuvlasničkih ugovora.

- 2.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju. U očitovanju navodi da je točno da je direktor Društva potpisivao račune za plaćanje naknade i radove na održavanju zgrada, što nije u skladu s odredbama međuvlasničkih ugovora, ali da na potpisnim kartonima banke kod koje se vodi račun svake pojedine zgrade stoji pojedinačno potpisivanje od strane predstavnika i direktora Društva. Nadalje navodi da je zbog razlike između međuvlasničkih ugovora i potpisnih kartona direktor Društva dobio punomoć od predstavnika stanara da može samostalno potpisivati naloge za plaćanje uz prethodnu likvidaciju predstavnika stanara.*

3. Rashodi

- 3.1. Rashodi za 2011. su ostvareni u iznosu 1.806.742,00 kn. Vrijednosno najznačajniji rashodi se odnose na troškove zaposlenika u iznosu 961.001,00 kn. Na koncu 2011. Društvo je imalo osam zaposlenika na neodređeno vrijeme i 12 zaposlenika na određeno vrijeme. Interni akt kojim se regulira način obračuna i isplata plaća te dodatka na plaću nije donesen, jer Društvo zapošljava manje od 20 zaposlenika na neodređeno vrijeme. Sa zaposlenicima su zaključeni ugovori o radu, u kojima je utvrđena osnovna plaća u nominalnom iznosu. Za sedam zaposlenika plaća nije obračunavana u skladu sa zaključenim ugovorima, od čega za pet zaposlenika više za ukupno 94.010,00 kn (bruto), a za dva zaposlenika manje za ukupno 4.877,00 kn (bruto).

Državni ured za reviziju nalaže obračunavanje plaće u skladu sa zaključenim ugovorima o radu.

3.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju. U očitovanju navodi da se ugovori o radu ne mijenjaju svake godine i da je razlika nastala kod radnika koji su ugovore potpisali 2003. i 2004., te da direktor prilikom donošenja godišnjeg financijskog plana odlukom određuje plaću svakog radnika. Nadalje navodi da će za navedene radnike sastaviti dodatke ugovoru o radu.*

4. Postupci javne nabave

4.1. Plan nabave za 2011. nije donesen. Prema odredbi članka 13. Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine 110/07 i 125/08), javni naručitelj izrađuje i donosi plan nabave za poslovnu godinu koji mora sadržavati podatke o nazivu predmeta nabave, procijenjenoj vrijednosti nabave, planiranim sredstvima i oznaci pozicije financijskog plana na kojoj su sredstva planirana. U 2011. nisu nabavljene robe, radovi i usluge u vrijednosti iznad 70.000,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. Upravi za sustav javne nabave nije dostavljeno izvješće o javnoj nabavi za 2011. Prema odredbi članka 171. Zakona o javnoj nabavi, javni naručitelji su obvezni do 31. ožujka svake godine tijelu nadležnom za sustav javne nabave dostaviti izvješće o javnoj nabavi za prethodnu godinu.

U 2011. su podmirene obveze po ugovoru o financijskom najmu za nabavu teretnog vozila u iznosu 25.476,00 kn. Navedeni ugovor je u travnju 2010. Društvo zaključilo s davateljem najma za nabavu teretnog vozila u vrijednosti 17.336,52 EUR, s porezom na dodanu vrijednost, protuvrijednosti u kunama.

Za navedeno vozilo ispostavljen je račun u iznosu 126.990,00 kn, s porezom na dodanu vrijednost, odnosno 103.244,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. Nadzorni odbor Društva je u ožujku 2010. donio odluku o davanju suglasnosti za nabavu spomenutog vozila radi obavljanja osnovne djelatnosti Društva, te provedbe programa javnih radova. Društvo nije za nabavu vozila putem financijskog najma pribavilo suglasnost osnivača, što nije u skladu s odredbom članka 90. Zakona o proračunu (Narodne novine 87/08), kojom je propisano da se pravna osoba u većinskom izravnom ili neizravnom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može dugoročno zaduživati samo za investiciju uz suglasnost većinskog vlasnika, odnosno osnivača. Spomenuto vozilo je nabavljeno izravnim ugovaranjem, bez provođenja postupka javne nabave propisanog odredbama Zakona o javnoj nabavi.

Državni ured za reviziju nalaže donositi plan nabave, godišnje izvješće o javnoj nabavi dostavljati Upravi za sustav javne nabave i provoditi postupke nabave u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi. Nalaže se, prije zaduživanja, pribaviti suglasnost osnivača u skladu s odredbama Zakona o proračunu.

4.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju. U očitovanju navodi da je teretno vozilo u 2010. nabavljeno za obavljanje javnih radova, te je zbog hitnosti proveden postupak javne nabave izravnim pregovaranjem za što je pribavljena suglasnost nadzornog odbora. Nadalje navodi da je vozilo nabavljeno temeljem odluke skupštine o ovlastima direktora, bez dodatnog odobrenja osnivača (grada Knina), zato što se smatralo da ta suglasnost nije potrebna, s obzirom da Društvo nije proračunski korisnik.*

III. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Društva za 2011. 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:
 - Na koncu 2011. vrijednost sredstava i izvora sredstava je iskazana u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima u iznosu 8.881.967,00 kn. Popisom utvrđeno stanje potraživanja je veće za 18.678,00 kn, a obveza za 115.530,00 kn od stanja iskazanog u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima. (točka 1. Nalaza)
 - Troškovi zaposlenika za 2011. su ostvareni u iznosu 961.001,00 kn. Za sedam zaposlenika plaća nije obračunavana u skladu sa zaključenim ugovorima, od čega za pet zaposlenika više za ukupno 94.010,00 kn (bruto), a za dva zaposlenika manje za ukupno 4.877,00 kn (bruto). (točka 3. Nalaza)
 - Ukupna nabava robe, radova i usluga tijekom 2011., ostvarena je u iznosu 312.880,00 kn. U 2011. su podmirene obveze po ugovoru o financijskom najmu za nabavu teretnog vozila u iznosu 25.476,00 kn. Nabava teretnog vozila na financijski najam u vrijednosti 103.244,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost, obavljena je u 2010. izravnim ugovaranjem, bez provođenja propisanog postupka javne nabave i pribavljene suglasnosti osnivača. (točka 4. Nalaza)
4. Društvo je osnovano u listopadu 2001., a osnivač je grad Knin. Obavlja sljedeće djelatnosti: poslovanje nekretninama, tržnica na malo, računovodstveni i knjigovodstveni poslovi, kupnja i prodaja robe, upravljanje zgradama, izgradnja i održavanje zgrada, te dimnjačarski poslovi. Izvori sredstava za obavljanje djelatnosti su vlastiti prihodi. Koncem 2011. Društvo je imalo osam zaposlenika. U revidiranom razdoblju direktor je bio Šimo Šimić. Društvo je za 2011. ostvarilo prihode u iznosu 1.882.353,00 kn, rashode u iznosu 1.806.742,00 kn, te dobit u iznosu 75.611,00 kn. Vrijednosno najznačajniji su prihodi od naknade za upravljanje zgradama u iznosu 633.280,00 kn, održavanja zgrada u iznosu 439.634,00 kn, te od davanja u zakup poslovnih prostora u iznosu 486.327,00 kn. Dugotrajna potraživanja evidentirana u okviru dugotrajne imovine iznose 25.415,00 kn i odnose se na polog kod kupnje vozila na financijski najam. Kratkotrajna potraživanja koncem 2011. iznose 244.501,00 kn i manja su za 102.304,00 kn ili 29,5% u odnosu na prethodnu godinu. Dospjela su potraživanja u iznosu 220.185,00 kn. Vrijednosno najznačajniji rashodi su troškovi zaposlenika u iznosu 961.001,00 kn, koji čine 53,2% ukupnih rashoda i materijalni troškovi u iznosu 317.427,00 kn, koji čine 17,6% ukupnih rashoda. Obveze koncem 2011. iznose 1.078.690,00 kn i manje su za 150.623,00 kn ili 12,3% u odnosu na prethodnu godinu.

Odnose se na dugoročne obveze u iznosu 827.973,00 kn i kratkoročne obveze u iznosu 50.717,00 kn. Dugoročne obveze se odnose na obveze iz ranijih godina za kredit kod poslovne banke za izgradnju poslovne zgrade nove tržnice u iznosu 728.421,00 kn i za financijski najam za nabavu teretnog vozila u iznosu 99.552,00 kn. Kratkoročne obveze se u vrijednosno značajnijim iznosima odnose na obveze prema dobavljačima u iznosu 103.411,00 kn, obveze za poreze, doprinose i slična davanja u iznosu 73.547,00 kn i obveze prema zaposlenicima u iznosu 71.630,00 kn. Na koncu 2011. dospjele su obveze u iznosu 88.939,00 kn i najvećim se dijelom odnose na obveze prema dobavljačima. U 2011. nisu ostvareni rashodi za nabavu roba, radova i usluga na koju se trebaju primjenjivati propisi o javnoj nabavi. Revizijom za 2011. utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na računovodstveno poslovanje, rashode i postupke javne nabave, su utjecale na izražavanje uvjetnog mišljenja.

IV. ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE

1. Nadzorni odbor:

Jakov Kegalj predsjednik od 2. studenoga 2009.

Slaven Ivić član od 2. studenoga 2009.

Boško Kablar član od 2. studenoga 2009.

2. Uprava:

Šimo Šimić direktor od 5. ožujka 2002.