

Gradsko vijeće

KLASA:

URBROJ:

Dubrovnik,

Na temelju članka 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13, 6/13, 9/15, 05/18), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, je na sjednici održanoj , donijelo

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2019. godinu
2. Godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o.za 2019. godinu čini sastavni dio ovog Zaključka.

Predsjednik Gradskog vijeća
Mr.sc. Marko Potrebica

DOSTAVITI:

1. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje x 2
2. Domouprava Dubrovnik d.o.o., Iva Vojnovića 31, 20 000 Dubrovnik;
3. Pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: 401-01/19-05/30

URBROJ: 2117/01-01-20-7

Dubrovnik, 13. srpnja 2020.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19) i članka 41. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13, 6/13, 9/15, 05/18), gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog zaključka o prihvatanju godišnjeg izvješća o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2019. godinu s pripadajućom financijskom dokumentacijom i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i prihvatanje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu biti će Konsuelo Končić, direktor Domouprave Dubrovnik d.o.o.



Gradonačelnik
Mato Franković

DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće Grada Dubrovnika;
2. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje x2;
3. Pismohrana.



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za poslove gradonačelnika

KLASA: 401-01/19-05/30

URBROJ: 2117/01-08/2-20-6

Dubrovnik, 13. srpnja 2020.

 GRAD DUBROVNIK
GRADONAČELNIK

Predmet: Godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2019. godinu

Uprava Domouprave Dubrovnik d.o.o. dostavila je godišnje izvješće o poslovanju društva za 2019. godinu, sukladno traženjima vlasnika, a u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom grada Dubrovnika.

Predlaže se gradonačelniku da dostavi Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2019. godinu.


Pročelnica
Marijeta Hladilo

DOSTAVITI:

1. Naslovu;
2. Pismohrana.

4000000000

	DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.	
	Iva Vojnovića 31	tel.: ++ 385 - 20 / 333-240
	20000 Dubrovnik – Hrvatska	331-033
	http://www.domouprava.org/	333-253
	domouprava-dubrovnik@du.htnet.hr	fax: ++ 385 - 20 / 331-003
	OIB: 17463546225	
	matični broj: 1333470	
	IBAN: HR7624070001100017198	

Broj: 1220 / SČ

Dubrovnik, 27.04.2020.g.

GRAD DUBROVNIK
URED GRADONAČELNIKA
n/r gđe Marije Šimunović

20000 DUBROVNIK
Pred Dvorom 1

	
1979492	REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Dubrovnik	
Primljeno:	22.05.2020
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
401-01/19-05/30	2117/01-08;
Uredbeni broj	Prilozi Vrijednos.
378-20-05	4 -

577

Predmet : Dostava godišnjeg izvješća o poslovanju za 2019.g.

Sukladno Uputi o suradnji između Grada Dubrovnika i njegovih korisnika, dopis od 23.03.2020.g., Klasa:301-01/20-01/05 Urbroj: 2117/01-01-20-01, dostavljamo godišnje izvještaje o poslovanju za 2019. godinu.

U prilogu dopisa Vam dostavljamo sve u pisanom obliku:

- Financijsko izvješće Društva za 2019.g.
- Račun dobiti i gubitka za 2019.g.
- Bilanca sa stanjem na dan 31.12.2019.g.
- Planski dokumenti Društva za 2020.g.
- Izvješće o radu Uprave društva za 2019.g. i
- Odluku Nadzornog odbora o prihvatanju Godišnjeg izvješća za 2019.g.

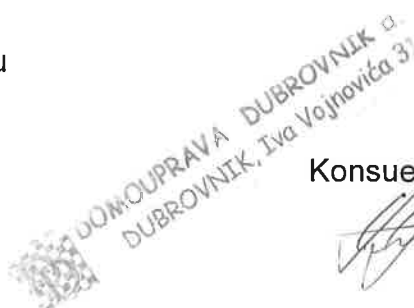
Za sve eventualne nejasnoće i nadopune stojimo na raspolaganju.

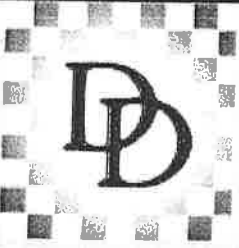
S poštovanjem.

Prilog : kao u tekstu

Direktor:

Konsuelo Končić, dipl.ing.



	DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.	
	Iva Vojnovića 31	tel.: ++ 385 - 20 / 333-240
	20000 Dubrovnik – Hrvatska	331-033
		333-253
	http://www.domouprava-dubrovnik.hr/	fax: ++ 385 - 20 / 331-003
	domouprava-dubrovnik@du.htnet.hr	OIB: 17463546225
		matični broj: 1333470
		račun: HR6524070001100017198

IZVJEŠĆE O RADU UPRAVE DRUŠTVA
ZA RAZDOBLJE OD SIJEČNJA DO PROSINCA 2019. g.

Dubrovnik, ožujak 2020. godine

SADRŽAJ:

1. Uvod (opći podaci)
2. Održavanje stambenih zgrada
3. Financijski rezultati poslovanja Domouprave Dubrovnik d.o.o.

1. UVOD

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na svojoj 7. sjednici održanoj 4. prosinca 1997.g. donijelo je odluku o osnivanju Domouprave Dubrovnik d.o.o., što je ostvareno 22. prosinca 1997. godine upisom u sudski registar.

Glavni akt Društva je „Izjava o osnivanju“.

Tijela Domouprave Dubrovnik d.o.o. su Skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

Funkciju Skupštine Domouprave Dubrovnik d.o.o. obavlja Gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Upravu Domouprave Dubrovnik d.o.o. čini jedna osoba – direktor kojeg svojom odlukom imenuje ili opoziva Skupština Domouprave Dubrovnik d.o.o.

Zaključkom Gradskog poglavarstva na sjednici održanoj 23. prosinca 1997.g., određeno je da se Domouprava Dubrovnik d.o.o. imenuje prinudnim upraviteljem od 1. siječnja 1998.g. za sve one zgrade gdje suvlasnici međuvlasničkim ugovorom nisu uredili međusobne odnose u održavanju zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade i nisu ugovorili upravljanje zgradom sa kvalificiranim upraviteljem za taj posao.

Također, Zaključcima Općinskih vijeća Općine Konavle na 12. sjednici održanoj 10. travnja 2015. godine, te Općine Župa dubrovačka na svojoj 14. sjednici od 23. ožujka 2015. godine Domouprava Dubrovnik d.o.o. je imenovana prinudnim upraviteljem za zgrade na tim područjima.

Istom se priključila i Općina Dubrovačko primorje odlukom na 6. sjednici od 26.07.2018.g.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je član Udruge Upravitelj koja okuplja pravne i fizičke osobe registrirane za upravljanje nekretninama na području Republike Hrvatske. Udruga Upravitelj je član Hrvatske gospodarske komore. Domouprava Dubrovnik d.o.o. je također član Hrvatske gospodarske komore. U svibnju 2010.g. Domouprava Dubrovnik d.o.o. je prihvatila Kodeks poslovanja i ponašanja upravitelja nekretnina, te je upisana u Popis upravitelja nekretnina potpisnika Kodeksa, koji se kod HGK vodi pod rednim brojem 331-09/25.

1.1. Broj zaposlenih i organizacijski ustroj

Na kraju 2019.g. broj zaposlenika iznosio je 15 sa sljedećom kvalifikacijskom strukturom:

- mr.sc. - 1 zaposlenik,
- VSS - 3 zaposlenika,
- VŠS - 1 zaposlenik,
- SSS - 10 zaposlenika,

Organizacijski ustroj Domouprave Dubrovnik d.o.o. čini:

- Ured Uprave 5 zaposlenika,
- Odjel za tehničke poslove 5 zaposlenika,
- Odsjek za programe upravljanja i obnovu..... 2 zaposlenika,
- Odjel za financijsko računovodstvene poslove 3 zaposlenika.

Redovito poslovanje Domouprave Dubrovnik d.o.o. vodi se putem žiro računa otvorenog kod OTP banke d.d. broj: HR6524070001100017198. Putem ovog žiro računa Domouprava Dubrovnik d.o.o., osim ostalih poslova, obavlja poslove vezane za otkup stanova u tzv. društvenom vlasništvu, a odnosi se na cjelokupni stambeni fond osim nacionaliziranih stanova. S tim u vezi Domouprava Dubrovnik d.o.o. obavlja redovito zaduženje, naplatu i zakonsku raspodjelu naplaćenih sredstava.

Osim računa za redovito poslovanje otvoreni su i namjenski računi za poslovanje stambenih zgrada. Sredstva zajedničke pričuve stambenih zgrada vode se na izdvojenim računima kod poslovnih banaka: OTP banke, Privredne banke, Kent banke i Splitske do ukinuća, voljom i izborom suvlasnika.

Izješće o poslovanju na računu stambenih zgrada u potpunom vlasništvu Grada Dubrovnika je već izdvojeno dostavljeno Uredu za gospodarenje nekretninama Grada Dubrovnika i nije predmet ovog Izješća.

2. ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA

Na dan 31. prosinca 2019. godine Domouprava Dubrovnik d.o.o. je pod svojim upravljanjem imala: 7.979 stambenih prostora, 431 poslovni prostor, 451 garaža i garažnih mjesta, 2 magazina i skladišnih prostora sa ukupno 498.572,40 m² korisne površine .

Odražavanje stambenih zgrada regulirano je:

- Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- Uredbom Vlade Republike Hrvatske o održavanju zgrada,
- Zakonom o građenju,
- Zakonom o zaštiti od požara,
- Zakonom o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti,
- Pravilnikom o sigurnosti dizala,
- Programom energetske obnove stambenih zgrada za razdoblje od 2013. do 2020.

2.1. Održavanje elektro, gromobranskih, telefonskih i sigurnosnih instalacija te antenskih uređaja

Zbog izvršavanja svih zakonskih obveza koje je Domouprava Dubrovnik d.o.o. dužna ispunjavati za zgrade kojima upravlja, radove održavanja ugovorili smo sa slijedećim tvrtkama: održavanje elektro, gromobranskih i sigurnosne (panik) instalacije povjereno je tvrtkama: «Elektron», «Lukša», Neos d.o.o.i Krešić j.d.o.o. sve iz Dubrovnika, dok tvrtka «Zagrebinspekt» d.o.o. iz Metkovića obavlja ispitivanje i izdaje ateste o ispravnosti.

Za redovno održavanje i ispitivanje električnih, gromobranskih, telefonskih i sigurnosnih instalacija te antenskih uređaja zajedničkih dijelova zgrade, kao i za otklanjanje kvarova i poboljšica na istima, utrošeno je ukupno : **584.947,60 kn.**

2.2. Održavanje hidrantske opreme i protupožarnih aparata

Protupožarne aparate održava i servisira ovlaštena tvrtka Almel Dubrovnik d.o.o.

Ispitivanje stabilnog sustava za gašenje požara tj. hidrantske mreže obavlja tvrtka Tehnoekspert d.o.o. iz Zagreba.

Tijekom 2019. godine u svim zgradama pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik d.o.o., a gdje je to zbog financijskog stanja bilo moguće, intezivirana je dopuna protupožarne opreme zbog zamjene za dotrajalu, ukradenu ili neispravnu (vatrogasne cijevi, mlaznice, protupožarne aparate), te redovito ispitivanje, pregled i servisiranje iste.

Za gore navedeno u 2019. godini utrošeno je ukupno **544.568,80 kn.**

2.3. Čišćenje i kontrola dimnjaka

Koncesionar za dimnjačarske poslove za Grad Dubrovnik, dimnjačarski obrt „Josip Nenadić“ iz Slavonskog Broda, na osnovu ugovora s Domoupravom Dubrovnik d.o.o. obavlja poslove čišćenja i kontrole dimnjaka u zgradama pod njenim upravljanjem a u skladu s Zakonom o zaštiti od požara i Pravilnikom o rokovima kontrole i čišćenja dimnovodnih objekata Grada Dubrovnika.

Za navedene poslove tijekom 2019. godine utrošeno je **71.651,25 kn.**

2.4. Deratizacija i dezinsekcija

Sukladno Zakonu o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti tvrtka Sanitat Dubrovnik d.o.o. obavlja deratizaciju zgrada koje su pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik d.o.o. u skladu s pravilima struke. Korištena su sredstva koja se nalaze na Popisu otrova namijenjenih održavanju komunalne higijene za dezinsekciju, deratizaciju, odstranjenje lošeg mirisa i dekontaminaciju.

Ukupno utrošena sredstva iznose **170.343,00 kn.**

2.5. Održavanje dizala

U zgradama pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik d.o.o. nalazi se 58 dizala, koje održavaju tvrtke: Otis d.o.o., Metus dizala d.o.o., Kone d.o.o. i Schindler Hrvatska d.o.o.

Sukladno važećem Pravilniku o sigurnosti dizala objavljenom u Narodnim novinama 58/2010., 58 dizala u potpunosti zadovoljavaju zahtjeve iz navedenog Pravilnika, što je potvrdio i redovni godišnji pregled, obavljen od ovlaštene tvrtke («Zavod za ispitivanje kvalitete» Split), dok su dva dizala isključena iz daljnje upotrebe zbog kvara dok se na njim ne izvrši potrebna rekonstrukcija.

Na redovni godišnji pregled dizala utrošeno je **23.625,00 kn.**

Za redovno obavezno mjesečno održavanje - servis utrošeno je **246.311,35 kn.**

Za otklanjanje kvarova na dizalima (zamjene nosivih užadi, redovna zamjena pojedinih elemenata i sl.) utrošeno je **150.754,37 kn** što je na nešto višoj razini u odnosu na prošlu godinu. Na remont i nova dizala utrošeno je **82.557,66 kn.**

2.6. Održavanje na zahtjev suvlasnika

Za razliku od obaveznog održavanja, redovno održavanje se odnosi uglavnom na građevinsko-zanatske poslove i to po zahtjevu suvlasnika. Ovo se održavanje svodi na veće i manje popravke krovova, pročelja, građevinske limarije, bravarije, stolarije, bojenje stubišta, hortikulturno uređivanje okoliša, nabave i ugradnje poštanskih sandučića itd. Uz spomenuto obavljamo i plaćanje zajedničke potrošnje električne energije i vode za 236 stambenih zgrada.

U Tehničkom odjelu Domouprave Dubrovnik d.o.o. u 2019. godini zaprimljeno je i obrađeno 1.159 **«Zahtjeva za popravak»** zajedničkih građevinskih dijelova zgrada (krovovi: ravni i kosi, pročelja, stubišta, potporni zidovi, odvodnje kišnice, ulazna vrata, itd.) realizirano je 825 zahtjeva, a preostalih 334 obrađenih zahtjeva je u postupku realizacije ili u statusu mirovanja zbog nedostatka financijskih sredstava ili nekog drugog razloga.

Ukupni broj primljenih predmeta (zahtjevi, ponude, računi, razni dopisi suvlasnika itd.) u Tehničkom odjelu bio je 5.915.

2.7. Hitni popravci

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je u okviru svojih zakonskih obveza organizirala službu hitnih intervencija i to iz područja elektro instalacija tvrtke «ELEKTRON», «LUKŠA» i NEOS d.o.o., dizala tvrtke Metus dizala d.o.o., Otis dizala d.o.o., Lift modus d.o.o. i Schindler Hrvatska d.o.o. te vodovoda i kanalizacije tvrtke: Vodoinstalaterska radnja „OMBLA“, DEUS d.o.o. i Obrt „VODOSERVIS VLAHO“.

Tijekom 2019. godine bilo je:

- 173 zahtjeva za popravak vodovodnih i kanalizacijskih instalacija,
- 302 zahtjeva za otklanjanje začepljenih kanalizacijskih instalacija.
- 168 intervencija uslijed olujnog vremena
- 2 požara u stanu
- 3 krađe vatrogasnih aparata
- 131 izvid puknuća vodovodnih / kanalizacijskih cijevi
- 13 ugradnji daljinskih vodomjera,
- 7 pražnjenja septičkih jama.

2.8. Osiguranje stambenih zgrada

Važeći Ugovor o osiguranju stambenih zgrada za 2019. godinu s osiguravajućom kućom CROATIA OSIGURANJE d.d. osigurava suvlasnike stambenih zgrada od:

1. Polica za osnovno osiguranje (osnovni i dopunski rizici, provalna krađa pp opreme i kućanstva)
2. Polica za osiguranje od potresa

U 2019. godini od strane Domouprave Dubrovnik d.o.o. prema osiguravatelju je postavljeno 611 odštetna zahtjeva. Od toga 309 prijava odnose se na puknuće vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, 302 na začepljenja kanalizacijskih cijevi, 168 su prijave na štete od olujnog nevremena i 2 prijave požara u stambenoj zgradi.

2.9. Financiranje većih popravaka

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je u 2019. godini za zatvaranje financijske konstrukcije ugovorenih radova, koje nije bilo moguće financirati samo iz sredstava prikupljenih zajedničkom pričuvom stambenih zgrada, realizirao 6 kredita kod KENTBANK d.d. Dubrovnik u iznosu od 866.000,00 kn od toga 5 na rok otplate od 120 rata te 1 na rok otplate od 60 rata.

2.10. Energetska obnova stambenih zgrada

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je u 2019. godini zaprimio 12 zahtjeva stambenih zgrada za izradu projektne dokumentacije za energetske obnovu. Svaki zahtjev je ugovoren i realiziran u 2019. godini, a iznos svih projekata ukupno je bio 343.900,00 kn. Također je izrađeno 9 energetskih certifikata u iznosu od 59.425,00 kn. Energetski certifikat je prvi korak energetske obnove.

Grad Dubrovnik je 2019. godini raspisao Javni poziv za sufinanciranje energetske učinkovitosti postojećih višestambenih zgrada na području Grada Dubrovnika.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je kroz Mjeru 1 Javnog poziva (sufinanciranje projektne dokumentacije u iznosu od 85%) po zahtjevu predstavnika prijavila 12 zgrada te pribavila svu potrebnu dokumentaciju za ostvarenje i udovoljavanje svih uvjeta iz raspisanog Javnog poziva Upravnom odjelu za europske fondove, regionalnu i međunarodnu suradnju. Svih 12 stambenih zgrada je dobilo odobrenje subvencije za projektnu dokumentaciju u ukupnom iznosu od 269.300,00 kn. Izrada projektne dokumentacije je drugi korak u ovom nizu, a energetska obnova je treći i završni korak.

U 2019. godini nije bilo javnog poziva na nacionalnoj razini ali je najavljen Poziv MGIPU-a u prvom kvartalu 2020. godine. Najveća novost je da se projekti neće prijavljivati fizički nego preko aplikacije e-fondovi. Raspoloživa bespovratna sredstva osigurana iz EFRR-a za dodjelu u okviru ovog Poziva iznose 152 milijuna kuna s mogućnosti povećanja alokacije, a dodjeljivat će se putem otvorenog postupka dodjele u modalitetu trajnog Poziva. Domouprava Dubrovnik d.o.o. trenutno ima 29 završenih projekata za energetske obnovu te će se isti prijaviti po ovom Pozivu.

2.11. Ugovoreno čišćenje stambenih zgrada

Čišćenje stambenih zgrada iz sredstava zajedničke pričuve ne spada u redovni posao upravitelja te suvlasnici stambene zgrade trebaju donijeti Odluku potpisanu od nadpolovične većine suvlasnika, sukladno suvlasničkom udjelu, u kojoj povećavaju iznos mjesečne pričuve za iznos mjesečnog čišćenja stambene zgrade.

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je u 2019. godini na zahtjev suvlasnika stambenih zgrada pribavio ponude i napravio Ugovore za 5 novih čišćenja stambenih zgrada preko zajedničke pričuve te ih sad ukupno imamo 38 ugovorenih.

Za poslove čišćenja zajedničkih prostora stambenih zgrada imamo Ugovore o poslovnoj suradnji s: obrtima „Mihe“, „Čišćenje Dubrovnik“ i „Romana“, te Servisom za čišćenje „Sunshine“.

2.12. Izvješće o radu Ureda uprave

Ured uprave je u 2019. godini zaprimio 146 zahtjeva za traženjem pravnih savjeta i pružanja pravne pomoći predstavnicima i suvlasnicima u stambenim zgradama, nadležnim sudovima i drugim institucijama po dostavljenim nalogima za postupanje u pokrenutim sudskim ili imovinskopравnim postupcima te za dostavu potrebne dokumentacije u rješavanju vlastitih predmeta.

Svi zahtjevi su zaprimljeni i obrađeni u zakonskom roku; na iste je odgovoreno pismeno, po traženju ili usmeno, na zakazanom sastanku uz detaljno pojašnjenje i obrazlaganje predmetne problematike, kao i mogućnosti uvida u cjelokupan spis predmeta i dokumentaciju iz arhiva Upravitelja.

Uz navedeno se, redovito komuniciralo i odgovaralo na svakodnevne telefonske upite i traženja te su se davali svi potrebni odgovori na postavljena pitanja, a s ciljem bržeg i jednostavnijeg rješavanja suvlasničkih odnosa i trenutnih problema, a na zadovoljstvo svih u zgradi.

Po zahtjevu predstavnika i suvlasnika, poslali su, za 77 stambenih zgrada, dopisi, svakom suvlasniku pojedinačno, uz poziv za bolju organizaciju upravljanja i održavanja zgrade; izbor novog predstavnika te prijedlog i plan godišnjeg ili višegodišnjeg povećanja iznosa zajedničke pričuve, a s ciljem stvaranja veće akumulacije sredstava na zajedničkom računu zgrade za financiranje i izvođenje svih željenih radova i poboljšica na istoj.

Navedeno, kao i pojedinačno educiranje suvlasnika, je imalo pozitivan psihološki učinak na sve suvlasnike stambenih zgrada jer je potaklo svijest o potrebi ulaganja i brizi o održavanju zajedničke imovine te ulaganja u zajedničke djelove iste, a na korist i zadovoljstvo svih u zgradi.

Za sve suvlasnike stambenih zgrada, koji su iskazali interes i prijavili se za Javni poziv Grada Dubrovnika te ostvarili povrat dijela uložених sredstava u izradi projektne dokumentacije za energetsку obnovu zgrade, pružena je pravna pomoć u pribavi cjelokupne potrebne dokumentacije sa Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižnog odjela i Katastra.

Zatraženo je i pribavljeno 7 uporabnih dozvola od Upravnog odjela Grada Dubrovnika nadležnog za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje kao i sva ostala potrebna dokumentacija za prijavu za najavljeni Javni poziv MGIPURH a s ciljem

postizanja sufinanciranja i povrata dijela uloženih sredstava u izradu projektne dokumentacije i buduću energetska obnovu istih.

Po zahtjevu predstavnika suvlasnika, a za utvrđenje stvarnih vlasnika u zgradama, kao obveznika plaćanja zajedničke pričuve po Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i za naplatu neplaćenih obročnih rata kupoprodajne cijene stanova kupljenim po Ugovoru o kupoprodaji stanova, a po Zakonu o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo, od Ostavinskog odjela Općinskog suda u Dubrovniku je zatraženo i pribavljeno 17 pravomoćnih Rješenja o nasljeđivanju iza umrlih vlasnika, čiji zakonski nasljednici nisu ispoštovali zakonsku obvezu i dostavili pravnu osnovu promjene vlasništva predmetnih stanova.

Za potrebe vođenje ovršnih postupaka po Rješenjima o ovrsi, kao i za druge odjele ovog Upravitelja, sa Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku je zatraženo i pribavljeno **37 zemljišnoknjižnih izvadaka** za utvrđivanje suvlasničkih udjela te sređivanje imovinskopравnih odnosa suvlasnika u stambenim zgradama.

Po zahtjevu suvlasnika 12 stambenih zgrada u Vinogradarskoj ulici u Mokošici, kao i odluci Grada Dubrovnika, uključeni smo u postupak uknjižbe i rješavanja imovinskopравnih odnosa u predmetnim zgradama te sređivanja zemljišta oko istih, a koje su pod upravom Domouprave Dubrovnik, d.o.o., kao ugovornog upravitelja, temeljem Ugovora o upravljanju istima.

Navedeni postupak, vodi angažirani odvjetnik, po iskazanoj punomoći svih suvlasnika, a Domouprava Dubrovnik, d.o.o., kao ugovorni Upravitelj, pribavlja svu potrebnu dokumentaciju potrebnu za rješavanje predmetnog postupka i dostavlja je Odvjetniku, suvlasnicima i Gradu Dubrovniku te komunicira sa predstavnikom i suvlasnicima iste.

Vezano za navedeni postupak, u 2019. godini je riješeno imovinskopравno stanje i uknjižba jednog ulaza stambene zgrade, a tri su još u završnoj fazi rješavanja.

Kao upravitelj i dalje smo uključeni u rješavanje 92 započeta postupaka imovinskopравnog rješavanja u stambenim zgradama pod upravom Domouprave Dubrovnik, d.o.o. te sređivanja zemljišta oko istih. Navedeni postupci se rješavaju jako sporo, a s obzirom da se sve radnje poduzimaju po zajedničkoj odluci i suglasnosti zakonski propisane većine suvlasnika zgrada, izradi potrebnih geodetskih i drugih elaborata te ograničenim financijskim sredstvima na zajedničkim računima stambenih zgrada, potrebnim za financiranje navedenih radnji.

U postupku naplate zajedničke pričuve kao i neplaćenih obročnih rata kupoprodajne cijene stanova kupljenih po Ugovoru o kupoprodaji stanova po Zakonu o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo, u 2019. godini poslato je 77 opomena pred tužbu za nepodmirene rate obročne otplate otkupa stana i 460 opomena zbog neplaćanja iznosa zajedničke pričuve.

Za sve suvlasnike, koji dugovanje nisu platili u navedenom roku iz Opomena, poslato je 90 Prijedloga za ovrhu po osnovi dugovanja iznosa zajedničke pričuve.

Nakon ovjere i pribave pečata pravomoćnosti i ovršnosti, sva Rješenja o ovrsi su poslata FINA-i na prisilno izvršenje i naplatu utuženog iznosa blokadom bankovnih i svih novčanih računa i oročenih sredstava suvlasnika, a po Zakonu o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima (N.N. 68/2018).

Veliki broj Rješenja je, nakon dostave i uručjenja dužnicima, riješen vansudski, dobrovoljnom uplatom utuženog iznosa i troškova postupka; ukupno 447 Rješenja.

Pravomoćna Rješenja o ovrsi, na koja su uloženi Prigovori i to: 20 Rješenja o ovrsi po osnovi zajedničke pričuve i 2 Rješenja o ovrsi po osnovi otkupa stana, su proslijeđena nadležnom Općinskom sudu na daljnje postupanje i donošenje rješenja po istom.

Svi postupci su uspješno okončani sudskom odlukom u korist Domouprave Dubrovnik, d.o.o., a 2 ovršna predmeta su, još uvijek, u rješavanju po uložnim Žalbama na Županijskom sudu u Dubrovniku i to: 1 iz zajedničke pričuve i 1 iz otkupa.

Zbog neplaćanja duga zajedničke pričuve i obročne otplate cijene otkupa stana za stanove gdje ostavinski postupak, još uvijek, nije pravomoćno okončan i u tijeku je rješavanje, zatraženo je za ukupno 4 postupka, uvrštavanje i raspoređivanje dugovanja po pravomoćnim Rješenjima o ovrsi ili Kartici kupca, u ostavinsku masu iza umrlog te traženje podataka o zakonskih nasljednicima, a po okončanju predmetnih postupaka.

3. FINACIJSKO IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA U 2019.g.

Tvrtka Domouprave Dubrovnik d.o.o. je profitna tvrtka i kao takva je obvezna podnositi sve godišnje financijske izvještaje Gradu, Poreznoj upravi i FINA-i na propisanim obrascima u predviđenim rokovima.

3.1. Rezultati poslovanja u 2019. godini

Ostvaren je neznatan pad prihoda i rashoda u 2019.g za **1,98 %** odnosno **1,74 %** u odnosu na 2018. godinu, a što je trenutno optimalna razina poslovanja. Nakon oscilacija u ukupno ostvarenim prihodima i rashodima tijekom proteklih godina uslijedila je predviđena konsolidacija poslovanja. Budući da je karakter poslovanja Domouprave Dubrovnik d.o.o. uslužna djelatnost to se na više od 70% rashoda odnosi na troškove plaća i naknada zaposlenicima.

3.2. Usporedba – financijski rezultati u 2019. godini

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je sa 15 (po satima rada 14) zaposlenih djelatnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine ostvarila ukupan prihod od kn **3.224.704,13** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni s kn **3.214.264,23** što znači da su prihodi i rashodi bili manji u odnosu na 2018.godinu.

Prihodi od redovite djelatnosti su ostvareni znatno više u odnosu na prethodnu godinu. Ova vrsta prihoda se odnosi na izdavanje raznih potvrda , preslika i troškova opomena po raznim tužbama, te posebno ugovorenih poslova.

Ostvarenje prihoda na stavci otkupa stanova je manja nego u 2018.godini, i to za 7,91 %. Kontinuirani pad prihoda na ovoj stavci je za očekivati obzirom da se jedan broj obveznika otkupa stanova odlučuje na prekid obročne otplate i uplaćuje cjelokupan preostali iznos. Uplatnice otkupa stanova s obročnom otplatom su uredno odaslane zajedno s dužnim i revalorizacijskim iznosom početkom prosinca 2019.g., a za razdoblje do studeni 2020. godine.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2019. predstavljaju kontinuitet u povećanju visine pričuve suvlasnika stambenog prostora. Povećanjem pričuve s minimalnih 1,53/m² na više, izravno se povećava i prihod upravitelja.

Prihodi od posredovanja su na visini 2018.godine. Ova vrsta prihoda je ostala ista sukladno postignutim komercijalnim ugovorima.

Prihodi od kamata se odnose na redovite a vista kamate poslovne banke i zatezne kamate obračunate neurednim platišama. Kod obročne otplate stanova zatezne kamate koje se obračunaju i naplate dijele sudbinu glavnice tj. duga i idu u redovitu raspodjelu prodavateljima.

Prihodi od ostalih djelatnosti su viši za 1,27 % od ostvarenja u 2018. godini, pa je slijedom toga povećan i udjel u ukupnim prihodima.

Prihodi od obrade kredita, te ishodovanja istih od poslovnih banaka za stambene zgrade tijekom 2019.godine su povećani obzirom na značajan angažman od strane posloводства, pa su prihodi ostvareni s 100,69% u odnosu na prethodnu.

Sve više suvlasnika stambenih zgrada se odlučuje na energetska obnova svojih nekretnina zbog poticaja od strane RH preko Fonda za energetska obnova, odnosno DURA-e, a što uvjetuje i kreditno zaduženje istih za vlastiti udio.

Ukupni troškovi u 2019.godini su ostvareni u iznosu od **3.214.264,23** kn što je za **1,74 %** manje nego u 2018. godini. Od toga na materijal i usluge otpada 27,78 % , a na troškove osoblja otpada 72,22 % ukupnih rashoda. Ukupno ostvarenje na pojedinim troškovima odnosi se na ostale troškovi koji su niži za 7,84 %, dok su isplate plaća, tj. troškovi osoblja u 2019.g. u odnosu na 2018.g. niži za 3,18 %.

Troškova uredskog materijala i drugih izdataka su niži za 15,83% u odnosu na 2018.godinu. Poštanski i drugi troškovi su nešto niži u odnosu na 2018.g. i to za 0,34%. Telefonski troškovi su smanjeni, ali je trošak dostave pismonosnih pošiljaka porastao.

Troškovi održavanja su povećani i čine 170,30 % istih u odnosu na 2018.godinu.

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi povećani su u odnosu na 2018.g. za 27,17 % .

Znatno su smanjeni rashodi za razne naknade i ostale troškove za 17,75 % u odnosu na 2018.g. zbog izostanka proisteklih obveza po ugovorima o radu.

Izdaci za članove Nadzornog odbora su na visini istih ostvarenih u 2018. godini.

Iznos troškova za razne troškove, poreze i doprinose su ostvareni s 137,59 % u odnosu na prethodnu godinu.

Znatno su povećani troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama u odnosu na 2018.g. zbog proširenja vrste usluga i njihova obima.

Administrativne i sudske pristojbe su ostvarene u visini istih u odnosu na 2018.g. Troškovi osoblja, plaće i naknade zaposlenika su ostvarene s 96,82 % u odnosu na 2018.g. zbog promjene broja i strukture zaposlenih.

Općenito uzevši Domouprava Dubrovnik d.o.o. je postigla solidne rezultate poslovanja obzirom na broj zaposlenih i značajno povećanje obujma poslovanja, te dosegla ukupne prihode i rashode od preko tri milijuna kuna na godišnjem nivou.

3.3. Ostvarenje financijskog plana za 2019. godinu

Financijski plan za 2018.godnu je ostvaren na prihodovnoj strani sa 97,76 %, a na rashodovnoj strani s 97,71 %. To govori o dosta dobroj procjeni i planiranju obzirom na uvjete poslovanja tijekom 2019.g. i porasta cijena na malo tijekom godine.

Tijekom godine nije vršen rebalans plana prihoda i rashoda, jer nije došlo do odstupanja istih za više od 10 % u odnosu na planirano.

3.4 . Financijski položaj

Tekuća likvidnost Domouprave Dubrovnik d.o.o. nije znatno mijenjana prije sveg zbog stabilne i kontinuirane naplate potraživanja. Bilanca stanja na dan 31.12.2019.g. pokazuje stavke potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima, a koje se prije svega odnose na obveze prikupljanja i raspodjele sredstava otkupa stanova, koji se vode u okviru ovoga računa.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. nema zaduženja po bilo kakvom kreditu ni kod jedne poslovne banke, niti je korisnik bilo kakve pozajmice od ostalih subjekata, te je likvidnost po toj osnovi 100 %.

3.5. Ulaganje u dugotrajnu imovinu u 2019. godini

Tijekom 2019. godine vršeno je ulaganje u proširenje materijalno tehničke strukture u obliku dugotrajne imovine i to nabavka i završavanje informatičke opreme.

Zbog dotrajalosti voznog parka prišli smo nabavci jednog vozila putem operativnog leazinga, a u 2019.g. izvršili prodaju jednog otpisanog vozila.

U prethodnim godinama su u potpunosti obnovljene i renovirane sve kancelarije, i to od prijemne kancelarije do direktorovog ureda. Obavljeni su zahvati na elektro instalacijama, kabliranje internet mreže i umrežavanje na programsku podršku ugovornog dobavljača Libusoft Cicom d.o.o.

U kolovozu 2013.g. je napušten način rada na vlastitom serveru, već smo prešli na tzv. CLOUD server, tj. korištenje servera uz softwear uslugu. Osnovni razlog je često nestajanje struje i prekid rada u vezi s time. Osim toga brže je i ažurnije instaliranje svih novosti u programima. Ovakav način poslovanja nastavljen je i kroz prethodne godine u kontinuitetu, bez zastoja u pružanju usluga , a na zadovoljstvo naših klijenata.

U okviru poslovanja sa suvlasnicima stambenih zgrada i njihovim predstavnicima uveden je novi vid komunikacije s istima putem interneta , na način da svi suvlasici imaju pristup putem odgovarajuće šifre podacima o financijskom poslovanju njihove nekretnine ažurirano s otklonom od 2 dana.

To je značajna novina jer se itekako smanjuje klasnična komunikacija putem telefona i pisanim medijima, a s tim u vezi poštanskih troškova.

ZAKLJUČAK

Svi odjeli Domouprave Dubrovnik d.o.o. su uspješno rješavali tehničke, komercijalne, pravne i financijske zahtjeve koje su se pred njih postavljali što je rezultiralo održavanju kontinuiteta ostvarenih prihoda na razini nešto iznad 3.000.000,00 kn te se uz racionalizaciju troškova poslovanja i ove godine ostvario pozitivni poslovni rezultat. Sve poslovne knjige i knjigovodstvene isprave vođene su sukladno Zakonu o računovodstvu, a sredstva zajedničke pričuve trošena su sukladno propisima te su se poslovi upravljanja stambenim zgradama obavljala sukladno zakonskim odredbama što je u svoma nadzoru 2019. godine potvrdila i Služba za unutarnju reviziju Grada Dubrovnika.

U cilju poboljšanja kvalitete usluga, usklađivanja s novim zakonskim odredbama, veliki trud Uprave je uložen u preustroj organizacijske strukture poslovanja pa su sukladno tome izrađeni novi akti društva koje je pregledao Nadzorni odbor i potvrdila Skupština društva.

2019. godine smo pustili u rad našu novu aplikaciju „web izvješća“ kojom svi naši korisnici mogu vidjeti stanje računa i troškova svoje zgrade, te osobne uplate na račun pričuve zgrade. Ovom aplikacijom je kvaliteta naše usluge povećana na višu razinu što ćemo daljnjim razvojem i nastaviti.

Uz veliku podršku Grada Dubrovnika koji se sa svojim Upravnim odjelom za europske fondove, regionalnu i međunarodnu suradnju u dvije godine sufinancirao s 570.000,00 kn za izradu projektne dokumentacije, animirali smo veliki broj zgrada da krenu u proceduru energetske obnove. Trenutno je za 29 zgrada prikupljena sva dokumentacija i projekti su spremni za apliciranje na Javni poziv MGPURH koji je najavljen za prvi kvartal 2020. godine.

Uprava će i dalje racionalizirati troškove poslovanja i fokusirati se na poboljšanje usluge na zadovoljstvo naših korisnika.

U Dubrovniku, ožujak, 2020. godine.



Za Upravu Društva
Direktor:
Konsuelo Končić, dipl.ing.



DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.

Iva Vojnovića 31
20000 Dubrovnik – Hrvatska

<http://www.domouprava.org/>

domouprava-dubrovnik@du.htnet.hr

tel.: ++ 385 - 20 / 333-240

331-033

333-253

fax: ++ 385 - 20 / 331-003

OIB: 17463546225

matični broj: 1333470

IBAN: 652407000-1100017198

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 2019. GODINU

- Uvod i pregled poslovanja
- Bilanca
- Račun dobitka i gubitka

ožujak, 2020. godine

Tvrtka Domouprava Dubrovnik d.o.o (**dalje: DD**) osnovana je 01.01.1998. godine kao trgovačko društvo u potpunom tj. 100 % vlasništvu osnivača, Grada Dubrovnika kao profitno društvo s obvezom podnošenja svih zakonima propisanih financijskih izvještaja na kraju svake poslovne godine.

Sva trgovačka društva, pa tako i DD su obvezna voditi uredno knjigovodstvo i to: Glavnu knjigu , porezne i ostale propisane evidencije.

DD je obavezan vlasniku Gradu Dubrovniku, dostaviti do 31.03. tekuće godine sve tražene izvještaje vezane za poslovanje trgovačkog društva za prethodnu godinu.

Također DD , do 30.04. tekuće godine treba podnijeti financijske izvještaje Poreznoj upravi i ostalim institucijama za prethodnu godinu i to:

- Bilancu stanja na dan 31.12. poslovne godine,
- Bilancu prihoda i rashoda od 01.01. do 31.12. poslovne godine,
- Bilješke uz financijske izvještaje,
- Obrazac PD odnosno prijava poreza na dobit (porezna bilanca),
- Prijava u Registar godišnjih financijskih izvještaja, Obrazac GFI – POD

DD je u obvezi izvješća dostaviti i ostalim nadležnim organima koje odredi vlasnik tj. Grad Dubrovnik.

Svi dokumenti koji se sačinjavaju i predaju van Društva, a vezani su za poslovanje Društva sačinjeni su na temelju vjerodostojne knjigovodstvene evidencije koju DD vodi u okviru svojeg redovitog poslovanja sukladno hrvatskom Zakonu o računovodstvu (NN 90/92). Naime, članak 2. kaže: **«Svaki je poduzetnik čije je sjedište u Republici Hrvatskoj obavezan voditi poslovne knjige i sastavljati financijske izvještaje prema temeljnim načelima urednog knjigovodstva...»**

Redovito poslovanje DD vodi putem žiro računa otvorenog kod OTP banke d.d. broj: **HR652407000-1100017198**. Putem ovog žiro računa DD osim ostalih poslova obavlja poslove vezane za otkup stanova u tzv. društvenom vlasništvu, a odnosi se na cjelokupni stambeni fond osim nacionaliziranih stanova. S tim u vezi DD vrši redovito zaduženje, naplatu i zakonsku raspodjelu naplaćenih sredstava.

Osim računa za redovito poslovanje otvoreni su i namjenski računi za poslovanje stambenih zgrada. Sredstva zajedničke pričuve stambenih zgrada vode se na izdvojenim računima kod poslovnih banaka po odluci suvlasnika, a najčešće kod Privredne banke Zagreb PJ Dubrovnik i to:

- A) **HR602340009-1100218254** Sredstva pričuve stambenih zgrada-osnovni račun
- B) **HR762340009-1310431904** Sredstva pričuve stambenih zgrada - izdvojeni račun
- C) **HR392340009-1410099294** Sredstva pričuve stambenih zgrada u vl. Grada Dbk.

A) Osnovni račun pričuve stambenih zgrada,

B) Na računu se vodi poslovanje stambenih zgrada koje su pod prinudnom upravom DD-a po Odluci Grada Dubrovnika, ili su pod ugovorom o upravljanju sa suvlasnicima pojedinih zgrada, račun je izuzet od financijskih blokada.

C) Ovaj namjenski račun je otvoren po nalogu Grada Dubrovnika, a u svrhu gospodarenja onim zgradama koje su u 100% vlasništvu Grada Dubrovnika i imaju više od 2 stana. Za stambene zgrade do dva stana skrbi izvorno Grad Dubrovnik.

Tijekom 2019.godine nije došlo do promjena u poslovnoj politici trgovačkog društva. Trenutni broj zaposlenih je 15. Efektivno po satima rada 14.

U 2019.g. dvoje djelatnika je otišlo u mirovinu, a zaposlena je jedna djelatnica.

Odlukom Skupštine Društva od 23.04.2019.g. prestao je mandat g. Zlatku Begušić pa je imenovana nova članica Nadzornog odbora i to :gđ. Ana Baralić, uz ostale nepromijenjene članove : Marin Jurić, Amon Čeljo i Rade Dolina.

Na 8. sjednici NO 08.05..2019.g. za Predsjednika NO izabran je g. Marin Jurić.

Za predstavnika zaposlenika ostaje prije izabrani član gospodin Vjekoslav Vierda.

PRIHODI

Sa petnaest zaposlenih D.D. je u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine je ostvaren ukupan prihod od kn **3.224.704,13** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni u iznosu od kn **3.214.264,23** . I prihodi i rashodi su bili manji u odnosu na 2018.godinu i to prihodi za **1,98 %**, a rashodi za **1,74 %** .

Prihodi od redovite djelatnosti su ostvareni znatno više u odnosu na iste u 2018. godini. Ova vrsta prihoda se odnosi na izdavanje raznih potvrda , preslika i troškova izrade kupoprodajnih ugovora i sličnih izdvojenih poslova.

Ostvarenje prihoda na stavci otkupa stanova je manje nego u 2018.godini, i to za 7,91 % . Kontinuirani pad prihoda na ovoj stavci je za očekivati obzirom da se jedan broj obveznika otkupa stanova odlučuje na prekid obročne otplate i uplaćuje cjelokupan preostali iznos. Uplatnice otkupa stanova s obročnom otplatom su uredno poslane zajedno s dužnim i revalorizacijskim iznosom početkom prosinca 2019.g., a za razdoblje do studeni 2020. godine. Ukupan broj obveznika obročne otplate stanova je 873 i to 673 aktivnih obveznika tzv. Arbitraže (bivša Općina Dubrovnik i stanovi poduzeća iz pretvorbe koji su isključeni iz kapitala) izvorno Grad Dubrovnik 15 i Dubrovačko primorje jedan, te od poduzeća 184 ugovora koji su na snazi.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2019. predstavljaju kontinuitet u laganom povećanju visine pričuve suvlasnika stambenog prostora. Povećanjem pričuve s minimalnih 1,53/m2 na više, izravno se povećava i prihod upravitelja.

Prihodi od posredovanja su na visini 2018.godine. Ova vrsta prihoda je ostala ista sukladno postignutim komercijalnim ugovorima.

Prihodi od kamata se odnose na redovite a vista kamate poslovne banke i zatezne kamate obračunate neurednim platišama. Međutim, kod obročne otplate stanova zatezne kamate koje se obračunaju i naplate od obveznika, dijele sudbinu glavnice tj. duga i idu u redovitu raspodjelu prodavateljima.

Prihodi od ostalih djelatnosti su uvećani za 1,27 % od ostvarenja u 2018. godini te je povećan i udjel u ukupnim prihodima ove vrste aktivnosti.

Prihodi od obrade kredita, te ishodovanja istih od poslovnih banaka za stambene zgrade tijekom 2019.godine su neznatno uvećani, uz značajan angažman od strane posloводства, pa su prihodi ostvareni s 100,69 % u odnosu na prethodnu.

RASHODI

Ukupni rashodi u 2019.godini su ostvareni u iznosu od **3.214.264,23** kn što je za **1,74%** manje nego u 2018.godini. Od toga se na materijal i usluge odnosi 27,78 % a na troškove osoblja otpada 72,22 % ukupnih rashoda.

Troškovi za plaće zaposlenika smanjeni su u 2019.g. u odnosu na 2018.g. i to za 3,18 %, dok su vi ostali troškovi povećani za 2,23 %

Smanjeni su troškovi uredskog materijala i sličnih izdataka za 15,83 % u odnosu na 2018.godinu. Poštanski i drugi troškovi su ostali gotovo isti u odnosu na prošlu godinu odnosno 0,34% manji. Generalno, telefonski troškovi su smanjeni, ali je trošak dostave pismonosnih pošiljaka porastao.

Troškovi tekućeg održavanja i zajednički troškovi održavanja su bili znatno veći u odnosu na 2018.g. i to za 70,30% zbog obnove dijela energetske mreže.

Troškovi obrade podataka su viši za 22,49 % u odnosu na prethodnu godinu. Već četvrtu godinu zaredom ugovorom o programskoj podršci je dogovoren i drugačiji pristup podacima i radu na računalima bez vlastitog servera, već tzv. CLOUD programska podrška. Na taj način smo izbjegli česte prestanke rada zbog nestanka el.energije i lošeg vremena, te mogućnost gubljenja podataka s tim u vezi.

Suvlasnicima stambenih zgrada je omogućen izravan pristup svojim podacima, što izravno poskupljuje ovu vrstu usluge.

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi i klima uređajima, povećani su u odnosu na 2018.g. za 27,17 % .

Znatno su smanjeni rashodi za razne naknade i ostale troškove za 17,75 % u odnosu na 2018.g. zbog izostanka obveza po ugovoru o radu sa zaposlenicima.

Izdatci za članove Nadzornog odbora su na visini istih ostvarenih u 2018. godini.

Iznos za razne troškove, te stim u svezi porezi i doprinosi su povećani za 37,59% u odnosu na prethodnu godinu.

Troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama su znatno povećani u odnosu na 2018.g. zbog povećanja vrsta usluga (internet itd.).

Administrativne i sudske pristojbe su ostvarene u visini istih u odnosu na 2018.godinu.

Troškovi osoblja u 2019.g., plaće i naknade zaposlenika su ostvarene s 96,82 % u odnosu na 2018.g.

Obzirom na značajno povećanje obujma poslovanja, DD je postigla solidne rezultate poslovanja uz postojećih broj zaposlenih, te dosegla ukupne prihode i rashode od preko tri milijuna kuna na godišnjem nivou.

Račun dobitka i gubitka za razdoblje od 01.01. do 31.12.2019. godine

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je s 15 (po satima rada 14) zaposlenih u navedenom periodu ostvarila ukupan **prihod** od = **3.224.704,13 kn** i to :

Vrsta prihoda	Iznos u kn i lp
1 - Prihodi od usluga – redovita djelatnost	75.513,29
2 - Prihodi od otkupa stanova	213.576,06
3 - Prihodi od upravljanja st. zgradama	2.230.168,96
4 - Prihodi od posredovanja	150.000,00
5 - Prihodi od kamata	39,77
6- Prihod od obrade kredita	32.685,00
7- Prihodi po sudskim ovrhama	19.280,00
8 - Prihodi od ostalih usluga	503.441,05
Ukupno prihodi	3.224.704,13

Ukupani **rashodi** u istom periodu su bili = **3.214.264,23 kn** što je po strukturi:

Vrsta rashoda	Iznos u kn i lp
1- Materijal za čišćenje i održavanje	5.493,88
2- Uredski materijal i drugi troškovi	117.376,77
3- Poštanski i drugi troškovi	122.384,78
4- Održavanje i učešće u zajedničkim troškovima	51.949,13
5- Komunalne usluge	10.117,35
6- Troškovi obrade podataka	82.293,00
7- Amortizacija	18.258,34
8- Naknade i troškovi pričuve, osiguranja int. i zdrav. usluge	197.636,41
9- Troškovi Nadzornog odbora	97.373,10
10- Ostali troškovi, poreza i doprinosa potpora i sud. presuda	177.949,89
11- Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	3.699,50
12- Administrativne i sudske pristojbe	8.325,00
UKUPNO OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	892.857,15
13 - Plaće	1.398.120,17
14- Bolovanja, doprinosi, porez i prirez	923.286,91
UKUPNO TROŠKOVI OSOBLJA:	2.321.407,08
Ukupno rashodi	3.214.264,23
Dobitak prije oporezivanja	10.439,90
Porez na dobitak	7.579,16
Dobitak	2.860,74

Izveštaj sastavio:
Srđan Čabrilo, dipl.oec.



DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

BILANCA NA DAN 31.12.2019. GODINE / u kunama /

Opis pozicije	01.01. 2019	Udjel u %	31.12.2019.			% Otpisa	Udjel %	Indeks 6/2*100
			Bruto	Otpis	Neto			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A.POTRAŽ.ZA UPIS.A NEUP.KAP.	0		0	0	0			
B.DUGOTRAJNA IMOVINA /II-IV/	45.513	2,97	1.125.861	1.080.348	50.055	95,96	3,36	109,98
I. Nematerijalna imovina	0	0,00	107.582	107.582	0	100,00	0,00	
II. Materijalna imovina /a+b+c+d/	45.513	2,97	1.086.079	1.036.024	50.055	95,39	3,36	109,98
a)zemljište	0	0,00	0		0	0	0,00	
b)građevinski objekti	0	0,00	0		0	0	0,00	
c)oprema,transportna sred. I sl.	45.513	2,97	1.086.079	1.036.024	50.055	95,39	3,36	109,98
d)ostala materijalna imovina	0	0,00	0	0	0	0	0,00	
III. Finansijska imovina	0	0,00	0	0	0	0	0,00	
IV.Dugoročna potraživanja	0	0,00	0	0	0	0	0,00	
.KRATKOTRAJNA IMOVINA(I-IV)	1.451.005	94,77	1.405.376		1.405.376	0	94,31	96,86
I. Zalihe	0	0,00	0	0	0		0,00	
II. Potraživanja (a+b)	902.050	58,92	681.045	0	681.045	0	45,70	75,50
a) Potraživanja od kupaca	779.056	50,88	545.324	0	545.324		36,59	70,00
b) Ostala potraživanja	122.994	8,03	135.721	0	135.721	0	9,11	110,35
III. Finansijska imovina	0	0,00	0	0	0	0	0,00	
IV.Novac u banci I blagajni	548.955	35,86	724.331	0	724.331	0	48,61	131,95
D.PLAĆENI TR.BUDUĆEG RAZD.	34.497	2,25	34.761	0	34.761	0	2,33	
E.GUBITAK IZNAD VISINE KAPIT.	0	0,00	0	0	0	0	0,00	
F.UKUPNA AKTIVA (A+B+C+D+E)	1.531.015	100,00	2.565.998	1.080.348	1.490.192	98,29	100,00	97,33
G.IZVANBILANČNA AKTIVA	0	0,00	0		0		0,00	
A. KAPITAL I REZERVE (I - Vib)	379.266	24,77	382.128	0	382.128		25,64	100,75
I. Upisani kapital	135.448	8,85	135.448		135.448		9,09	100,00
II. Premije na emit. dionice	0	0,00	0		0		0,00	
III. Revalorizac. rezerva	0	0,00	0		0		0,00	
IV.Rezerve	10.423	0,68	10.423		10.423		0,70	100,00
V.a Zadržani dobitak	223.989	14,63	233.396		233.396		15,66	104,20
V.b.Preneseni gubitak	0	0,00	0		0		0,00	
V.a.Dobitak tekuće godine	0	0,00	2.861		2.861		0,19	
VI.b.Gubitak tekuće godine	0	0,00	0		0		0,00	
B.DUGOROČNA REZERVIRANJA	0	0,00	0		0		0,00	
C.DUGOROČNE OBVEZE (I+II+III)	0	0,00	0		0		0,00	
I. Obveze po kreditima I zajmov.	0	0,00	0		0		0,00	
II. Ostale dugoročne obveze	0	0,00	0		0		0,00	
D.KRATKOROČNE OBVEZE (I+II+III)	1.151.748	75,23	1.108.064		1.108.064		74,36	96,21
I. Obveze po kreditima I zajmovima	0	0,00	0		0		0,00	
II. Obveze prema dobavljačima	912.017	59,57	918.403		918.403		61,63	100,70
III Ostale kratkoroč. obveze	239.731	15,66	189.661		189.661		12,73	79,11
E.ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠ.	0	0,00	0		0		0,00	
F. UKUPNA PASIVA (A+B+C+D+E)	1.531.014	100,00	1.490.192		1.490.192		100,00	97,33
	0	0,00	0		0		0,00	

Temeljem čl.25. Izjave o osnivanju Društva, Uprava Društva predlaže Nadzornom odboru Domouprave Dubrovnik d.o.o. donošenje sljedeće:

O D L U K E

- I. Utvrđuje se stanje Bilance na dan 31.12.2019.g. u zbroju aktive odnosno zbroju pasive u iznosu od **1.490.192,49** kn,
- II. Prihvaća se Godišnji obračun Domouprave Dubrovnik d.o.o. s računom prihoda i rashoda za razdoblje od 01.01. do 31.12.2019. godine i to:

1. Prihodi: **3.224.704,13** kn

2. Rashodi: **3.214.264,23** kn

3. Dobit prije oporezivanja: **10.439,90** kn

4. Porez na dobit : **7.579,16** kn

5. Dobit financijske godine: **2.860,74** kn

- III. Prihvaća se Izvješće po godišnjem obračunu Domouprave Dubrovnik d.o.o. na dan 31.12.2019.g.

Za Upravu Društva:
Direktor:

Konsuelo Končić, dipl.ing.



DOMOUPRAVA Dubrovnik d.o.o.
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU

GODIŠNJI FINACIJSKI IZVJEŠTAJ PODUZETNIKA

za 2019 . godinu

Kontrolni broj

347.721.683,22

Evidencijski broj (popunjava Registar)

Vrsta izvještaja: 10

Izvještaj kojeg ispunjava obveznik kome je kalendarska godina jednaka poslovnoj godini i kod kojeg u godini za koju se izvještaj podnosi nije bilo statusnih promjena, stečaja ili likvidacije.

Šifra svrhe predaje: 1

Predaja samo u statističke svrhe

Primjena računovodstvenih standarda: HSFI

Izvještaj je konsolidiran: NE (DA/NE)

Izvještaj je revidiran (DA/NE): NE

OIB revizora:

Obveznost predaje nefinancijskog izvještaja: 1

Poduzetnik nije obveznik izrade nefinancijskog izvještaja

OIB subjekta: 17463546225

Matični broj (MB): 01333470

Matični broj subjekta (MBS): 060091194

(dodijeljen od DZS-a)

(dodijeljen od nadležnog Trgovačkog suda)

Naziv obveznika: DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

Poštanski broj: 20000

Naziv naselja: DUBROVNIK

Ulica i kućni broj: IVA VOJNOVIĆA 31

Adresa e-pošte obveznika: domouprava-dubrovnik@du.htnet.hr

Telefon: 020333249

Internet adresa: www.domouprava.org

Šifra grada/općine: 98 Dubrovnik

Županija: 19 DUBROVAČKO-NERETVANSKA

Šifra NKD-a: 6832

Upravljanje nekretnostima uz naplatu

Status autonomnosti: 1

Autonomno društvo, nije bilo član grupe u izvještajnom razdoblju

Zemlja sjedišta nadređenog društva:

Matični broj nadređenog društva:

Oznaka veličine: 1

Mikro poduzetnik

Oznaka vlasništva: 11

Državno vlasništvo (javno, komunalno i slično)

Porijeklo kapitala (%): 100 (domaći)

0 (strani)

Prosjeck broj zaposlenih tijekom razdoblja: 16 (prethodna godina) 16 (tekuća godina)

Broj zaposlenih prema satima rada: 15 (prethodna godina) 14 (tekuća godina)

Broj mjeseci poslovanja: 12 (prethodna godina) 12 (tekuća godina)

Popis dokumentacije

DA

Bilanca i Račun dobiti i gubitka

DA

Dodatni podaci

NE

Bilješke uz financijske izvještaje

NE

Izvještaj o novčanim tokovima

NE

Izvještaj o promjenama kapitala

NE

Revizorsko izvješće

NE

Godišnje izvješće

NE

Odluka o prijedlogu raspodjele dobiti ili pokriću gubitka

NE

Odluka o utvrđivanju godišnjeg financijskog izvještaja

Knjigovodstveni servis:

Matični broj: (matični broj servisa dodijeljen od DZS-a)

Naziv

Osoba za kontaktiranje: SRĐAN ČABRILO

(unosi se ime i prezime osobe za kontakt)

Telefon za kontaktiranje: 020/333-249

(unosi se broj telefona/mobitela osobe za kontaktiranje)

Adresa e-pošte: domouprava-dubrovnik@du.htnet.hr

(unosi se adresa e-pošte osobe za kontaktiranje)

Verzija Excel datoteke: 3.0.4.

KONSUELO KONČIĆ, dipl.ing.

(Prezime i ime ovlaštene osobe)

(potpis ovlaštene osobe)

BILANCA
stanje na dan 31.12.2019.

**Obrazac
POD-BIL**

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		45.513	50.055
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005			
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		45.513	50.055
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		45.513	50.055
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014			
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018			
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021		0	
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028			
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029			
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030			
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033			
3. Potraživanja od kupaca	034			
4. Ostala potraživanja	035			
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		1.451.005	1.405.376
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038		0	0
1. Sirovine i materijal	039			
2. Proizvodnja u tijeku	040			

BILANCA
stanje na dan 31.12.2019.

**Obrazac
POD-BIL**

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
3. Gotovi proizvodi	041			
4. Trgovačka roba	042			
5. Predujmovi za zalihe	043			
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044			
7. Biološka imovina	045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		902.050	681.045
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		779.056	545.324
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051			
6. Ostala potraživanja	052		122.994	135.721
III. KRAKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061			
9. Ostala financijska imovina	062			
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063		548.955	724.331
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		34.497	34.761
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		1.531.015	1.490.192
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067		388.428	389.707
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		135.448	135.448
II. KAPITALNE REZERVE	069			
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		10.423	10.423
1. Zakonske rezerve	071			
2. Rezerve za vlastite dionice	072			
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073			
4. Statutarne rezerve	074			
5. Ostale rezerve	075		10.423	10.423
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076			
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (AOP 078 do 080)	077		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju	078			
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079			
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080			

BILANCA
stanje na dan 31.12.2019.

**Obrazac
POD-BIL**

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081		223.989	233.396
1. Zadržana dobit	082		223.989	233.396
2. Preneseni gubitak	083			
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084		18.568	10.440
1. Dobit poslovne godine	085		18.568	10.440
2. Gubitak poslovne godine	086			
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087			
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	089			
2. Rezerviranja za porezne obveze	090			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	091			
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	092			
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	093			
6. Druga rezerviranja	094			
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	095		0	0
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	096			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	097			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	098			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	099			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	100			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	101			
7. Obveze za predujmove	102			
8. Obveze prema dobavljačima	103			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	104			
10. Ostale dugoročne obveze	105			
11. Odgođena porezna obveza	106			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	107		1.142.587	1.100.485
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	108			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	109			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	110			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	111			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	112			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	113			
7. Obveze za predujmove	114			
8. Obveze prema dobavljačima	115		912.017	833.089
9. Obveze po vrijednosnim papirima	116			
10. Obveze prema zaposlenicima	117		120.309	117.216
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	118		81.310	80.430
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	119			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	120			
14. Ostale kratkoročne obveze	121		28.951	69.750
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	122			

BILANCA
stanje na dan 31.12.2019.

**Obrazac
POD-BIL**

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123		1.531.015	1.490.192
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	124			

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2019. do 31.12.2019.

**Obrazac
POD-RDG**

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 126 do 130)	125		3.289.726	3.224.704
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127		3.289.726	3.224.704
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	128			
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	129			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	130			
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)	131		3.271.158	3.214.264
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132			
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133		859.053	874.599
a) Troškovi sirovina i materijala	134		141.244	122.871
b) Troškovi prodane robe	135			
c) Ostali vanjski troškovi	136		717.809	751.728
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137		2.397.748	2.321.407
a) Neto plaće i nadnice	138		1.434.658	1.398.120
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	139		611.241	594.504
c) Doprinosi na plaće	140		351.849	328.783
4. Amortizacija	141		14.357	18.258
5. Ostali troškovi	142			
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	143		0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	144			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	145			
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	146		0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	147			
b) Rezerviranja za porezne obveze	148			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	149			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	150			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	151			
f) Druga rezerviranja	152			
8. Ostali poslovni rashodi	153			
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)	154		0	0
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	155			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	156			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	157			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	158			
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	159			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	160			
7. Ostali prihodi s osnove kamata	161			
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	162			
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	163			
10. Ostali financijski prihodi	164			
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)	165		0	0
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	166			
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	167			

3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	168			
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	169			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	170			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	171			
7. Ostali financijski rashodi	172			
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	173			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	174			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	175			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176			
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)	177	3.289.726		3.224.704
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	178	3.271.158		3.214.264
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	179	18.568		10.440
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 177-178)	180	18.568		10.440
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 178-177)	181	0		0
XII. POREZ NA DOBIT	182			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	183	18.568		10.440
1. Dobit razdoblja (AOP 179-182)	184	18.568		10.440
2. Gubitak razdoblja (AOP 182-179)	185	0		0
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 187-188)	186	0		0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	187			
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	188			
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	189			
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 186-189)	190	0		0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-186)	191	0		0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)				
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179+186)	192	0		0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 192)	193	0		0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 192)	194	0		0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 182+189)	195	0		0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 192-195)	196	0		0
1. Dobit razdoblja (AOP 192-195)	197	0		0
2. Gubitak razdoblja (AOP 195-192)	198	0		0
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 200+201)	199	0		0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	200			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	201			
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)				
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	202			
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 204 do 211)	203	0		0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	204			
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	205			
3. Dobit ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	206			
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	207			
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	208			
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	209			

7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	210			
8. Ostale nevlasničke promjene kapitala	211			
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUH VATNU DOBIT RAZDOBLJA	212			
IV. NETO OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 203-212)	213		0	0
V. SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+213)	214		0	0
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)				
VI. SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 216+217)	215		0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	216			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) Interesu	217			

DODATNI PODACI
za razdoblje 01.01.2019. do 31.12.2019.

**Obrazac
POD-DOP**

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
Bilanca - aktiva			
1. Zalihe energetskih proizvoda (ugljen, nafta, derivati, plin i dr.) - bruto	218		
2. Zajmovi dani kućanstvima i obrtima	219		
3. Zajmovi dani nefinancijskim poduzećima	220		
4. Zajmovi dani nerezidentima	221		
5. Trgovački krediti i predujmovi dani kućanstvima i obrtima	222		
6. Trgovački krediti i predujmovi dani nefinancijskim poduzećima	223		
7. Trgovački krediti i predujmovi dani nerezidentima	224		
Bilanca - pasiva			
8. Krediti i zajmovi primljeni od nerezidenata	225		
9. Zajmovi primljeni od kućanstva i obrta	226		
10. Zajmovi primljeni od nefinancijskih poduzeća	227		
11. Trgovački krediti i predujmovi primljeni od kućanstva i obrta	228		
12. Trgovački krediti i predujmovi primljeni od nefinancijskih poduzeća	229		
Račun dobiti i gubitka - poslovni prihodi			
13. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe, rezidentima RH	230		
Prihodi od prodaje prema djelatnostima			
14. Prihod od industrijskih djelatnosti	231		
15. Prihod od trgovine (prodaje roba i usluga nabavljenih isključivo za daljnju prodaju i trgovačkih usluga) - ukupni	232		
16. Prihod od trgovine ostvaren s poduzetnicima unutar grupe, rezidentima RH	233		
17. Prihod od posredništva (provizija od posredovanja)	234		
18. Prihod od građevinske djelatnosti - radova na zgradama	235		
19. Prihod od građevinske djelatnosti - radova na ostalim građevinama	236		
20. Prihod od građevinske djelatnosti kao podugovaratelj (podizvođač)	237		
21. Prihod od poljoprivrede, šumarstva i ribarstva	238		
22. Prihodi od djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane i pića	239		
23. Prihod od djelatnosti prijevoza i skladištenja, izdavačkih, filmskih, telekomunikacijskih, informacijskih i djelatnosti računalnog programiranja te emitiranja programa	240		
24. Prihod od ostalih djelatnosti (financija, osiguranja, nekretnina, inženjerstva, znanosti, promidžbe, putničkih agencija, obrazovanja, zdravstva, umjetnosti i dr. prema uputama)	241	3.289.726	3.224.704
Prihodi od prodaje prema rezidentnosti kupca			
25. Prihodi od prodaje u zemlji	242	3.289.726	3.224.704
26. Prihodi od prodaje u inozemstvu	243		
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga			
27. Kapitalizirana proizvodnja za vlastite potrebe	244		
Ostali poslovni prihodi			
28. Ostali poslovni prihodi ostvareni s poduzetnicima unutar grupe, rezidentima RH	245		
29. Prihodi od subvencija ukupno	246		
29.1. u tome: subvencije na proizvode	247		
30. Prihodi od poslovnog najma nekretnina, opreme i slično	248		

DODATNI PODACI
za razdoblje 01.01.2019. do 31.12.2019.

**Obrazac
POD-DOP**

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

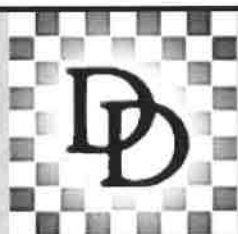
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
31. Prihodi od najma zemljišta i prihodi od tantijema za iskorištavanje nafte, plina i drugih prirodnih dobara	249		
32. Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja	250		
Poslovni rashodi			
33. Troškovi prodane robe s poduzetnicima unutar grupe, rezidentima RH	251		
34. Troškovi energije	252	25.395	23.641
35. Tekući izdaci za odvoz i zbrinjavanje otpada, odvodnju i tretman otpadnih voda te ostali tekući izdaci za zaštitu okoliša	253	1.192	1.158
36. Troškovi robe i usluga nabavljenih za daljnju prodaju, a uključenih u vlastite proizvode i/ili usluge	254		
37. Troškovi usluga podugovaratelja za industrijsku robu i usluge	255		
38. Troškovi usluga podugovaratelja (podizvođača) za građevinske radove	256		
39. Troškovi usluga investicijskog održavanja	257	20.591	0
40. Troškovi usluga dugoročnog i operativnog leasinga materijalne imovine	258		
41. Izdaci za bruto autorske honorare i ugovore o djelu samo za fizičke osobe koje nemaju registriranu djelatnost	259		
42. Izdaci za rad ostvaren preko studentskih i učeničkih servisa	260		
43. Troškovi agencijskih radnika	261		
44. Premije osiguranja (bruto)	262	17.056	15.596
44.1. u tome: premije neživotnog osiguranja (bruto)	263		
45. Porezi koji ne ovise o dobitku i pristojbe	264	1.358	1.359
46. Stipendije	265		
47. Nadoknade članovima uprave	266	97.380	97.373
48. Nadoknade troškova, darovi i potpore zaposlenicima i primici u naravi	267	120.000	136.499
48.1. u tome: otpremnine	268		
49. Troškovi od najma zemljišta i plaćeni tantijemi za iskorištavanje nafte, plina i drugih prirodnih dobara	269		
50. Vrijednosno usklađivanje zaliha sirovina i materijala	270		
51. Vrijednosno usklađivanje predujmova za zalihe	271		
52. Vrijednosno usklađivanje zaliha trgovačke robe (robe i usluga nabavljenih za daljnju prodaju)	272		
53. Uvoz (uključuje i stjecanje) u razdoblju	273		
Financijski prihodi i rashodi			
54. Prihodi s osnove kamata	274		
55. Prihodi od dividendi	275		
56. Prihodi od udjela u dobiti	276		
57. Rashodi s osnove kamata	277		
Investicije (samo ulaganje u izvještajnoj godini)			
58. Bruto investicije u dugotrajnu materijalnu i nematerijalnu imovinu - ukupno (AOP 279 do 282)	278	31.502	22.800
59. Bruto investicije u građevine	279		
60. Bruto investicije u strojeve i opremu	280	31.502	22.800
61. Bruto investicije u prijevozna sredstva	281		
62. Bruto investicije u ostalu materijalnu imovinu i nematerijalnu imovinu (biološka imovina, investicije u istraživanje i razvoj, softver, baze podataka i druga nematerijalna imovina)	282		
63. Nabava zemljišta ukupno (građevinskog i negrađevinskog)	283		

DODATNI PODACI
za razdoblje 01.01.2019. do 31.12.2019.

**Obrazac
POD-DOP**

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
64. Bruto investicije samo u novu dugotrajnu imovinu	284	31.502	22.800
65. Bruto investicije u opremu, tehnologije, pogone i procese povezane sa zaštitom okoliša (za prevenciju, tretman i kontrolu zagađenja)	285		
66. Bruto investicije u dugotrajnu materijalnu i nematerijalnu imovinu, stečenu od poduzetnika unutar grupe, rezidenata RH	286		
Podaci o zaposlenima			
67. Broj neplaćenih osoba (neplaćeni obiteljski radnici, vlasnici bez ugovora o radu, volonteri, privremeno odsutne osobe kojima naknadu ne osigurava poslodavac i drugi prema uputama)	287		



DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.

Iva Vojnovića 31
20000 Dubrovnik – Hrvatska

<http://www.domouprava.com.hr/>

domouprava-dubrovnik@du.htnet.hr

tel.: ++ 385 - 20 / 333-240
331-033
333-253

fax: ++ 385 - 20 / 331-003

OIB: 17463546225

matični broj: 1333470

IBAN:652407000-1100017198

BILJEŠKE

UZ

FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE ZA 2019. GODINU

DUBROVNIK

OŽUJAK 2020. GODINE

1. OSNOV ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Tvrtka Domouprava Dubrovnik d.o.o (**dalje: DD**) osnovana je 01.01.1998. godine kao trgovačko društvo u potpunom tj. 100 % vlasništvu osnivača, Grada Dubrovnika kao profitno društvo s obvezom podnošenja svih zakonima propisanih financijskih izvještaja na kraju svake poslovne godine.

Sva trgovačka društva, pa tako i DD su obvezna voditi uredno knjigovodstvo i to: Glavnu knjigu, porezne i ostale propisane evidencije.

DD je obavezan vlasniku Gradu Dubrovniku, dostaviti do 31.03. tekuće godine sve tražene izvještaje vezane za poslovanje trgovačkog društva za prethodnu godinu.

Također DD, do 30.04. tekuće godine treba podnijeti financijske izvještaje Poreznoj upravi i ostalim institucijama za prethodnu godinu i to:

- Bilancu stanja na dan 31.12. poslovne godine,
- Bilancu prihoda i rashoda od 01.01. do 31.12. poslovne godine,
- Bilješke uz financijske izvještaje,
- Obrazac PD odnosno prijava poreza na dobit (porezna bilanca),
- Prijava u Registar godišnjih financijskih izvještaja, Obrazac GFI – POD

DD je u obvezi izvješća dostaviti i ostalim nadležnim organima koje odredi vlasnik tj. Grad Dubrovnik.

Svi dokumenti koji se sačinjavaju i predaju van Društva, a vezani su za poslovanje Društva sačinjeni su na temelju vjerodostojne knjigovodstvene evidencije koju DD vodi u okviru svojeg redovitog poslovanja sukladno hrvatskom Zakonu o računovodstvu (NN 90/92). Naime, članak 2. kaže: **«Svaki je poduzetnik čije je sjedište u Republici Hrvatskoj obavezan voditi poslovne knjige i sastavljati financijske izvještaje prema temeljnim načelima urednog knjigovodstva...»**

Redovito poslovanje DD vodi putem žiro računa otvorenog kod OTP banke d.d. broj: **HR652407000-1100017198**. Putem ovog žiro računa DD osim ostalih poslova obavlja poslove vezane za otkup stanova u tzv. društvenom vlasništvu, a odnosi se na cjelokupni stambeni fond osim nacionaliziranih stanova. S tim u vezi DD vrši redovito zaduženje, naplatu i zakonsku raspodjelu naplaćenih sredstava.

Osim računa za redovito poslovanje otvoreni su i namjenski računi za poslovanje stambenih zgrada. Sredstva zajedničke pričuve stambenih zgrada vode se na izdvojenim računima kod poslovnih banaka po odluci suvlasnika, a najčešće kod Privredne banke Zagreb PJ Dubrovnik i to:

- A) **HR602340009-1100218254** Sredstva pričuve stambenih zgrada-osnovni račun
- B) **HR762340009-1310431904** Sredstva pričuve stambenih zgrada - izdvojeni račun
- C) **HR392340009-1410099294** Sredstva pričuve stambenih zgrada u vl. Grada Dbk.

A) Osnovni račun pričuve stambenih zgrada,

B) Na računu se vodi poslovanje stambenih zgrada koje su pod prinudnom upravom DD-a po Odluci Grada Dubrovnika, ili su pod ugovorom o upravljanju sa suvlasnicima pojedinih zgrada, račun je izuzet od financijskih blokada.

- C) Ovaj namjenski račun je otvoren po nalogu Grada Dubrovnika, a u svrhu gospodarenja onim zgradama koje su u 100% vlasništvu Grada Dubrovnika i imaju više od 2 stana. Za stambene zgrade do dva stana skrbi izvorno Grad Dubrovnik.

Tijekom 2019.godine nije došlo do promjena u poslovnoj politici trgovačkog društva.

Trenutni broj zaposlenih je 15. Efektivno po satima rada 14.

U 2019.g. dvoje djelatnika je otišlo u mirovinu, a zaposlena je jedna djelatnica.

Odlukom Skupštine Društva od 23.04.2019.g. prestao je mandat g. Zlatku Begušić pa je imenovana nova članica Nadzornog odbora i to :gđ. Ana Baralić, uz ostale nepromijenjene članove : Marin Jurić, Amon Čeljo i Rade Dolina.

Na 8. sjednici NO 08.05..2019.g. za Predsjednika NO izabran je g. Marin Jurić.

Za predstavnika zaposlenika ostaje prije izabrani član gospodin Vjekoslav Vierda.

2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE PRIMIJENJENE U SASTAVLJANJU FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Politika iskazivanja dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine

Dugotrajna materijalna imovina se u bilanci iskazuje po trošku nabave. Trošak nabave uključuje i sve zavisne troškove u vezi dovođenja sredstava u upotrebu. dugotrajna nematerijalna imovina iskazuje se u ukupnoj vrijednosti ulaganja u programe namijenjene obradi podataka i čine prava ostvarena odgovarajućim ulaganjima.

Amortizacija dugotrajne imovine obavlja se linearnom metodom prema procijenjenom korisnom vijeku uporabe imovine, a utvrđuje se najviše do postotka putem kojeg se priznaje kao porezni rashod.

Politika iskazivanja zaliha

Nabavka sirovine, materijala, rezervnih dijelova sitnog inventara i auto guma evidentiraju se po stvarnim troškovima.

Obračun utroška zaliha sirovina i materijala obavlja se po metodi prve ulazne-prve izlazne cijene (FIFO), odnosno cijenama prema redoslijedu prispjeća određene vrste zaliha.

Sitan inventar otpisuje se jednokratno prilikom stavljanja u uporabu, kao i auto gume.

Smanjivanje vrijednosti zaliha , provodi se na teret rashoda razdoblja.

Politika iskazivanja potraživanja

Kratkoročna potraživanja od kupaca, države i drugih institucija i ostala potraživanja iskazuju se po nominalnoj vrijednosti.

Za sva potraživanja koja nisu naplaćena u ugovorenom roku obračunavaju se zatezne kamate sukladno zaključenom ugovoru odnosno odluci o isplati.

Politika iskazivanja kratkotrajne financijske imovine

Dani krediti, depoziti i kaucije iskazuju se po nominalnoj vrijednosti uvećani za kamate sukladno zaključenom ugovoru.

Vrijednosni papiri iskazuju se po metodi troška ulaganja.

Ostala kratkoročna ulaganja iskazuju se po nominalnoj vrijednosti uvećane za kamatu (revalorizacija) sukladno zaključenom ugovoru.

Novac na računima u hrvatskoj nacionalnoj valuti u organizaciji platnog prometa i bankama vode se u nominalnim svotama prema dostavljenim izvodima o stanju i prometu računa.

Novac u blagajni u hrvatskoj nacionalnoj valuti iskazuje se u nominalnoj vrijednosti.

Politika iskazivanja kapitala

Temeljni kapital iskazan je u svoti koja je upisana u sudski registar. Kapital se iskazuje na pozicijama temeljnog kapitala, revalorizacijske pričuve, prenesenog gubitka i gubitka tekuće godine.

Politika iskazivanja prihoda

Prihodi se priznaju po metodi fakturirane realizacije na temelju isporučenih proizvoda i usluga.

Za razlike povrata, reklamacije i garancije po osnovi prodanih usluga mogu se obavljati rezerviranja.

Politika iskazivanja rashoda

U poslovnim i financijskim izvještajima priznaju se rashodi sukladno točki 78. do 80. i 94. do 98. okvira za sastavljanje i prezentiranje financijskih izvještaja (MRS). Svi troškovi i rashodi koji se odnose na obračunsko razdoblje obuhvaćeni su u financijskim izvještajima.

3. PROMJENE RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Nije bilo promjena računovodstvenih politika u tekućem u odnosu na prethodno obračunsko razdoblje.

4. BILJEŠKE UZ BILANCU NA DAN 31.12.2019. GODINE

Bilješka bar. 1

Stanje upisanog kapitala

Nalazom Državnog ureda za reviziju obavljenog u rujnu 2008. g. utvrđena je razlika između upisanog kapitala i knjigovodstvenog stanja istog.

Prema rješenju Trgovačkog suda od ožujka 2002. g. temeljni kapital Društva iznosi 134.900,00 kn ili 548,00 kn manje od upisanog kapitala iskazanog u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima Društva.

Greška je nastala u tijeku upisa usklađuje se sa stvarnim stanjem u knjigama Društva.

5. BILJEŠKE UZ RAČUN PRIHODA I RASHODA

Bilješka br. 2

Prihodi izvještajnog razdoblja

Prihodi za razdoblje od 01.01. do 31.12.2018. godine

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je s 15 (po satima rada 14) zaposlenih u navedenom periodu ostvarila ukupan **prihod** od = **3.224.704,13 kn** i to :

Vrsta prihoda	Iznos u kn i lp
1 - Prihodi od usluga – redovita djelatnost	75.513,29
2 - Prihodi od otkupa stanova	213.576,06
3 - Prihodi od upravljanja st. zgradama	2.230.168,96
4 - Pčrihodi od posredovanja	150.000,00
5 - Prihodi od kamata	39,77
6- Prihod od obrade kredita	32.685,00
7- Prihodi po sudskim ovrhama	19.280,00
8 - Prihodi od ostalih usluga	503.441,05
Ukupno prihodi	3.224.704,13

Bilješka br. 3

Rashodi izvještajnog razdoblja

Ukupni rashodi u 2019.godini su ostvareni u iznosu od **3.214.264,23 kn** što je za **1,74%** manje nego u 2018.godini. Od toga se na materijal i usluge odnosi 27,78 % a na troškove osoblja otpada 72,22 % ukupnih rashoda.

Troškovi za plaće zaposlenika smanjeni su u 2019.g. u odnosu na 2018.g. i to za 3,18 %, dok su vi ostali troškovi povećani za 2,23 %

Smanjeni su troškovi uredskog materijala i sličnih izdataka za 15,83 % u odnosu na 2018.godinu. Poštanski i drugi troškovi su ostali gotovo isti u odnosu na prošlu godinu odnosno 0,34% manji. Generalno, telefonski troškovi su smanjeni, ali je trošak dostave pismonosnih pošiljaka porastao.

Troškovi tekućeg održavanja i zajednički troškovi održavanja su bili znatno veći u odnosu na 2018.g. i to za 70,30% zbog obnove dijela energetske mreže.

Troškovi obrade podataka su viši za 22,49 % u odnosu na prethodnu godinu. Već četvrtu godinu zaredom ugovorom o programskoj podršci je dogovoren i drugačiji pristup podacima i radu na računalima bez vlastitog servera, već tzv. CLOUD programska podrška. Na taj način smo izbjegli česte prestanke rada zbog nestanka el.energije i lošeg vremena, te mogućnost gubljenja podataka s tim u vezi.

Suvlasnicima stambenih zgrada je omogućen izravan pristup svojim podacima, što izravno poskupljuje ovu vrstu usluge.

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi i klima uređajima, povećani su u odnosu na 2018.g. za 27,17 % .

Znatno su smanjeni rashodi za razne naknade i ostale troškove za 17,75 % u odnosu na 2018.g. zbog izostanka obveza po ugovoru o radu sa zaposlenicima.

Izdatci za članove Nadzornog odbora su na visini istih ostvarenih u 2018. godini.

Iznos za razne troškove, te stim u svezi porezi i doprinosi su povećani za 37,59% u odnosu na prethodnu godinu.

Troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama su znatno povećani u odnosu na 2018.g. zbog povećanja vrsta usluga (internet itd.).

Administrativne i sudske pristojbe su ostvarene u visini istih u odnosu na 2018.godinu.

Troškovi osoblja u 2019.g., plaće i naknade zaposlenika su ostvarene s 96,82 %

Obzirom na značajno povećanje obujma poslovanja , DD je postigla solidne rezultate poslovanja uz postojećih broj zaposlenih , te dosegla ukupne prihode i rashode od preko tri milijuna kuna na godišnjem nivou.

Ukupni rashodi u 2019.godini su ostvareni u iznosu od **3.214.264,23** kn što je za **1,74%** manje nego u 2018.godini. Od toga se na materijal i usluge odnosi 27,78 % a na troškove osoblja otpada 72,22 % ukupnih rashoda.

Troškovi za plaće zaposlenika smanjeni su u 2019.g. u odnosu na 2018.g. i to za 3,18 %, dok su vi ostali troškovi povećani za 2,23 %

Smanjeni su troškovi uredskog materijala i sličnih izdataka za 15,83 % u odnosu na 2018.godinu. Poštanski i drugi troškovi su ostali gotovo isti u odnosu na prošlu godinu odnosno 0,34% manji. Generalno, telefonski troškovi su smanjeni, ali je trošak dostave pismonosnih pošiljaka porastao.

Troškovi tekućeg održavanja i zajednički troškovi održavanja su bili znatno veći u odnosu na 2018.g. i to za 70,30% zbog obnove dijela energetske mreže.

Troškovi obrade podataka su viši za 22,49 % u odnosu na prethodnu godinu. Već četvrtu godinu zaredom ugovorom o programskoj podršci je dogovoren i drugačiji pristup podacima i radu na računalima bez vlastitog servera, već tzv. CLOUD programska podrška. Na taj način smo izbjegli česte prestanke rada zbog nestanka el.energije i lošeg vremena, te mogućnost gubljenja podataka s tim u vezi.

Suvlasnicima stambenih zgrada je omogućen izravan pristup svojim podacima, što izravno poskupljuje ovu vrstu usluge.

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi i klima uređajima, povećani su u odnosu na 2018.g. za 27,17 % .

Znatno su smanjeni rashodi za razne naknade i ostale troškove za 17,75 % u odnosu na 2018.g. zbog izostanka obveza po ugovoru o radu sa zaposlenicima.

Izdatci za članove Nadzornog odbora su na visini istih ostvarenih u 2018. godini.

Iznos za razne troškove, te stim u svezi porezi i doprinosi su povećani za 37,59% u odnosu na prethodnu godinu.

Troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama su znatno povećani u odnosu na 2018.g. zbog povećanja vrsta usluga (internet itd.).

Administrativne i sudske pristojbe su ostvarene u visini istih u odnosu na 2018.godinu.

Troškovi osoblja u 2019.g., plaće i naknade zaposlenika su ostvarene s 96,82 % u odnosu na 2018.g.

Obzirom na značajno povećanje obujma poslovanja , DD je postigla solidne rezultate poslovanja uz postojećih broj zaposlenih , te dosegla ukupne prihode i rashode od preko tri milijuna kuna na godišnjem nivou.

Ukupani **rashodi** u istom periodu bili su = **3.214.264,23** kn što je po strukturi:

Vrsta rashoda	Iznos u kn i lp
1- Materijal za čišćenje i održavanje	5.493,88
2- Uredski materijal i drugi troškovi	117.376,77
3- Poštanski i drugi troškovi	122.384,78
4- Održavanje i učešće u zajedničkim troškovima	51.949,13
5- Komunalne usluge	10.117,35
6- Troškovi obrade podataka	82.293,00
7- Amortizacija	18.258,34
8- Naknade i troškovi pričuve,osiguranja int.i zdrav.usluge	197.636,41
9- Troškovi Nadzornog odbora	97.373,10
10- Ostali troškovi, poreza i doprinosa potpora i sud.presuda	177.949,89
11- Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	3.699,50
12- Administrativne i sudske pristojbe	8.325,00
UKUPNO OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	892.857,15
13 - Plaće	1.398.120,17
14- Bolovanja, doprinosi, porez i prirez	923.286,91
UKUPNO TROŠKOVI OSOBLJA:	2.321.407,08
Ukupno rashodi	3.214.264,23

Bilješka br. 4

Raspored ostvarene dobiti

Razlika između prihoda i rashoda nakon poreza na dobit knjižit će se sukladno Odluci Skupštine Društva.

Dobitak prije oporezivanja	10.439,90
Porez na dobitak	7.579,16
Dobitak	2.860,74

Za Upravu Društva:
Direktor:

Konsuelo Končić, dipl.ing.



DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.

Iva Vojnovića 31
20000 Dubrovnik – Hrvatska

<http://www.domouprava.org.hr/>

domouprava-dubrovnik@du.htnet.hr

tel.: ++ 385 - 20 / 333-240

331-033

333-253

fax: ++ 385 - 20 / 331-003

OIB: 17463546225

matični broj: 1333470

IBAN: HR6524070001100017198

Na XI. sjednici Nadzornog odbora Domouprave Dubrovnik d.o.o. održanoj
18. ožujka 2020. godine donesena je sljedeća

O D L U K A

o prihvatanju financijskog izvješća Društva za 2019. god.

1. Prihvaća se Financijsko izvješće po godišnjem obračunu za 2019. godinu.

1. – Bilanca: aktivna i pasivna 1.490.192,49 kn

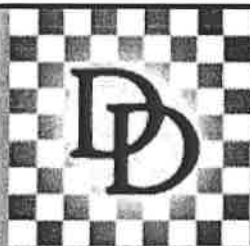
2. – Račun dobitaka i gubitaka

- prihod	3.224.704,13 kn
- rashod	3.214.264,23 kn
- dobit prije oporezivanja	10.439,90 kn
- porez na dobit	7.579,16 kn
- dobit tekuće godine	2.860,74 kn

Dubrovnik, 18. ožujka 2020.god.

Predsjednik Nadzornog odbora:
Marin Jurić, dipl. jur.

DOMOUPRAVA DUBROVNIK
Iva Vojnovića 31
20000 Dubrovnik – Hrvatska



DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.

Iva Vojnovića 31
20000 Dubrovnik – Hrvatska

<http://www.domouprava.com.hr/>

domouprava-dubrovnik@du.htnet.hr

tel.: ++ 385 - 20 / 333-240
331-033
333-253

fax: ++ 385 - 20 / 331-003

OIB: 17463546225

matični broj: 1333470

IBAN: 652407000-1100017198

PLANSKI DOKUMENTI DRUŠTVA

- 1. - OSTVARENJE FINACIJSKOG PLANA ZA 2019.G.**
- 2. - OSTVARENI FINACIJSKI REZULTATI POSLOVANJA
U 2019.G. U USPOREDBI S ISTIM U 2018.GOD.**
- 3. - FINACIJSKI PLAN ZA 2020. GODINU**

DUBROVNIK

OŽUJAK 2020. GODINE

1. OSTVARENJE FINACIJSKOG PLANA ZA 2019.GODINU

**2. OSTVARENI FINACIJSKI REZULTATI U 2019. GODINI
U USPOREDBI S OSTVARENJEM U 2018. GODINI**

Financijski plan za 2019. godinu je ostvaren na prihodovnoj strani s 97,76 %, a na rashodovnoj strani s 97,71 %. To govori o dosta dobroj procjeni i planiranju obzirom na uvjete poslovanja tijekom 2019.g. i porasta cijena na malo tijekom cijele poslovne godine.

Tijekom godine nije vršen rebalans plana prihoda i rashoda, jer nije došlo do odstupanja istih više od 10 % u odnosu na planirano.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine ostvarila ukupan prihod od kn **3.224.704,13** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni s = **3.214.264,23 kn**. Planirani prihodi su bili manji u odnosu na planirane i to prihodi za 2,24 % , a rashodi manji za 2,29 %.

Prihodi od redovite djelatnosti su znatno veći u odnosu na prethodnu godinu. Ova vrsta prihoda se odnosi na izdavanje raznih potvrda , preslika i troškova opomena po raznim tužbama, te izrada ugovora o prijevremenom otkupu, sve po posebnim ugovaranjima.

Ostvarenje prihoda na stavci otkupa stanova je manja i to za **2,92 %** od planiranog. Uplatnice otkupa stanova s obročnom otplatom su uredno odaslane zajedno s dužnim i revalorizacijskim iznosom početkom prosinca 2019. , a za razdoblje do studenog 2020. godine.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2019.g. predstavljaju kontinuitet u povećanju visine pričuve suvlasnika stambenog prostora. Povećanjem pričuve s minimalnih 1,53 kn/m² na više, izravno se povećavaju raspoloživa sredstva suvlasnika na računima zgrada.

Prihodi od posredovanja su ostvareni na nivou planiranih.

Prihodi od kamata se odnose na redovite a vista kamate poslovne banke i zatezne kamate obračunate neurednim platišama. Kod obročne otplate stanova zatezne kamate koje se obračunaju i naplate dijele sudbinu glavnice tj. duga i idu u redovitu raspodjelu prodavateljima.

Broj pokrenutih ovršnih postupaka je smanjen u odnosu na planirani, pa je i prihod ostvaren od utuživanja neurednih platiša adekvatan. Iako je planiran nešto niži prihod na ovoj stavci, ipak ostvaren je s 64,27 % u odnosu na planirane.

Prihodi od obrade i ishođenja kredita kod poslovnih banaka za stambene zgrade koji su planirani za 2019.g. su niži . Na ovoj stavci ostvaren je prihod s 93,39 % u odnosu na plan.

Ukupni rashodi u 2019.godini ostvareni su u iznosu od **3.3214.264,23** kn što je za 4,47 % manje u odnosu na planirano. Od toga na materijal i usluge otpada 27,78% , a na troškove osoblja 72,22 % u odnosu na planirano.

Panirani rashodi za troškove osoblja su ostvareni s 95,53 %.

Troškovi uredskog materijala i drugih troškova ostvareni sa 87,76 % u odnosu na planirane, dok su poštanski i drugi troškovi ostvareni sa 101.99 % u odnosu na plan.

Toškovi održavanja su značajno povećani i ostvareni se u odnosu na planirane sa 148,43 % .

Izdavanja za amortizacij su bila viša za 21,72 % u odnosu na plan. Izvršene su neke nabavke dugotrajne opreme, pa je stoga povećana i amortizacija.

Troškovi platnog prometa raznim bankama i finansijskim institucijama predstavljaju 309,96 % planiranih, a glavni razlog je proširenje obima i vrsta usluga na internet bankarstvu sukladno novim zahtjevima na internet poslovanju.

Stavka administrativnih i drugih troškova je sa 100,43 % izvršenja , neznatno povećanje u odnosu na plan.

Troškovi osoblja, odnosno plaće zaposlenika su ostvarene s 97,71 % u odnosu na planirane.

Prilog : Tablica 1 Ostvarenje finansijskog plana za 2019.g.
Tablica 2 Ostvarenje finansijskog plana za 2019.g. u
usporedbi s 2018.g.

OSTVARENJE FINANCIJSKOG PLANA ZA 2019. GODINU

sve knilp

	OSTVARENO	PLAN ZA	INDEKS
	ZA 2019.GOD	2019. GOD	19/plan
VRSTA PRIHODA:			
1 Prihodi od usluga - tekuća djelatnost	75.513,29	23.000,00	328,32
2 Prihodi od otkupa stanova	213.576,06	220.000,00	97,08
3 Prihodi od upravljanja stambenim zgradama	2.230.168,96	2.330.000,00	95,72
4 Prihodi od posredovanja	150.000,00	150.000,00	100,00
5 Prihodi od kamata	39,77	500,00	7,95
6 Prihodi od obrade kredita	32.685,00	35.000,00	93,39
7 Prihodi od sudskih ovrha	19.280,00	30.000,00	64,27
8 Prihodi od manipulativnih troškova	503.441,05	510.000,00	98,71
9 Prihodi od refundacija	0,00	0,00	
10 Ukupno prihodi	3.224.704,13	3.298.500,00	97,76
VRSTA RASHODA:			
1 Uredski materijal i drugi troškovi	122.870,65	140.000,00	87,76
2 Poštanski i drugi troškovi	122.384,78	120.000,00	101,99
3 Održavanje i učešće u zajedničkim trošk.	51.949,13	35.000,00	148,43
4 Komunalne usluge	10.117,35	8.700,00	116,29
5 Troškovi obrade podataka	82.293,00	75.000,00	109,72
6 Amortizacija	18.258,34	15.000,00	121,72
7 Naknade i troškovi pričuve,int.i zdrav.usluge	197.636,41	240.000,00	82,35
8 Troškovi Nadzornog odbora	97.373,10	97.800,00	99,56
9 Ostali troškovi poreza i doprinosa,potpورا itd.	177.949,89	115.000,00	154,74
10 Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	3.699,50	2.000,00	184,98
11 Administrativne i sudske pristojbe	8.325,00	11.000,00	75,68
12 Ukupno troškovi:	892.857,15	859.500,00	103,88
13 Plaće	1.398.120,17	1.450.000,00	96,42
14 Bolovanja, doprinosi,porez i prirez	923.286,91	980.000,00	94,21
15 Ukupno troškovi osoblja:	2.321.407,08	2.430.000,00	95,53
16 Ukupno rashod	3.214.264,23	3.289.500,00	97,71
Gubitak:	0,00		
Dobitak	10.439,90	9.000,00	116,00
Porez na dobitak	7.579,16	0,00	
Dobitak poslije oporezivanja	2.860,74	0,00	
Dio dobitka za pokriće gubitka	0,00	0,00	
Ostatak dobiti za daljnu raspodjelu	2.860,74	0,00	

Dubrovnik, 31.12.2019.

DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

OSTVARENI FINACIJSKI REZULTATI ZA 2019. GODINU**ZA PERIOD OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.****usporedbi s ostvarenjem za isto razdoblje u 2018. godini**

		2018		2019	
	OSTVARENJE U GODINI			%	udjel u
		2018	2019		
				2019/2018	%
VRSTA PRIHODA:					
1	Prihodi od usluga - tekuća djelatnost	22.930,80	75.513,29	329,31	0,70
2	Prihodi od otkupa stanova	231.910,89	213.576,06	92,09	7,05
3	Prihodi od upravljanja stambenim zgradama	2.318.323,06	2.230.168,96	96,20	70,47
4	Prihodi od posredovanja	150.000,00	150.000,00	100,00	4,56
5	Prihodi od kamata	90,11	39,77	44,13	0,00
6	Prihodi od obrade kredita/troškovnika	32.460,00	32.685,00	100,69	0,99
7	Prihodi od sudskih ovrha	30.260,00	19.280,00	63,71	0,92
8	Prihodi od usluga-ostale djelatnosti	497.150,75	503.441,05	101,27	15,11
9	Prihodi od refundacija	6.600,00	0,00	0,00	0,20
10	Ukupno prihodi	3.289.725,61	3.224.704,13	98,02	100,00
VRSTA RASHODA:					
1	Uredski materijal i drugi troškovi	145.983,49	122.870,65	84,17	4,46
2	Poštanski i drugi troškovi	122.803,16	122.384,78	99,66	3,75
3	Održavanje i učešće u zajedničkim trošk.	30.504,90	51.949,13	170,30	0,93
4	Komunalne usluge	10.111,05	10.117,35	100,06	0,31
5	Troškovi obrade podataka	73.158,00	82.293,00	112,49	2,24
6	Amortizacija	14.356,87	18.258,34	127,17	0,44
7	Razne naknade i troškovi	240.295,67	197.636,41	82,25	7,35
8	Troškovi Nadzornog odbora	97.380,22	97.373,10	99,99	2,98
9	Razni troškovi porezi i doprinosi	129.334,43	177.949,89	137,59	3,95
10	Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	1.193,55	3.699,50	309,96	0,04
11	Administrativne i sudske pristojbe	8.289,00	8.325,00	100,43	0,25
12	Ukupno troškovi:	873.410,34	892.857,15	102,23	26,70
13	Plaće	1.434.657,58	1.398.120,17	97,45	43,86
14	Bolovanja, doprinosi, porez i prirez	963.090,10	923.286,91	95,87	29,44
15	Ukupno troškovi osoblja:	2.397.747,68	2.321.407,08	96,82	73,30
					0,00
16	Ukupno rashod	3.271.158,02	3.214.264,23	98,26	100,00

Gubitak:

Dobitak	18.567,59	10.439,90	56,23
Porez na dobitak	9.161,19	7.579,16	
Dobitak poslije oporezivanja	9.406,40	2.860,74	
Dio dobitka za pokriće gubitka	0,00	0,00	
Ostatak dobiti za daljnu raspodjelu	9.406,40	2.860,74	

Dubrovnik, 31.12.2019.

3. FINANCIJSKI PLAN ZA 2020. GODINU

Domouprava Dubrovnik d.o.o. za 2020. godinu planira proširenje materijalno tehničke osnove poslovanja. To se prije svega odnosi na stalno znavljanje i nadopunu dijela informatičke opreme to jest mrežnog sustava i njegovih pojedinih dijelova.

Nadopuna memorijskog dijela i dijela računala radi podrške novom aplikacijskom sustavu je prioritet. Stoga je potrebno provesti nabavu i prilagoditi se tehničkim zahtjevima dobavljača softverske opreme u kontinuitetu.

Navedeni zahtjevi ne iziskuju značajnija financijska izdvajanja, već je riječ o tekućem održavju materijalno tehničkih sredstava u funkcionalnom smislu. U odnosu na vozni park potrebno je konstatirati da je još uvijek, iako zastario funkcionalan i zadovoljavajući, izvršena je izvjesna poboljšica, pa je u tom smislu i nabavljeno jedno vozilo putem operativnog leaizinga.

U troškovima osoblja neophodno je i dalje osigurati sredstva za stručno usavršavanje zaposlenika u zakonskoj regulativi i obuci na programskoj podršci, te zaštiti na radu. To obuhvaća stručnu literaturu i pohađanje stručne nastave i seminara.

Sve naknade zaposlenika potrebno je zadržati na postojećem nivou sukladno Pravilniku o plaćama. Plaće zaposlenika bi se korigirale s povećanjem do 1-2% u odnosu na prošlu godinu, ako to prihodi dozvole i postojeća ekonomska situacija.

Najznačajniji prihod i dalje ostaje prihod od upravljanja stambenim zgradama, budući se čine značajni naponi na animaciji svih suvlasnika na povećanju pričuve u duhu energetske obnove, a uz značajnu potporu sredstavima Europske unije. Također, očekuje se značajan udjel prihoda kod obrade kredita za stambene zgrade, a sve u funkciji energetske obnove i pojačanog održavanja zgrada.

Obzirom na primjenu zakonske regulative kod certificiranja stambenih zgrada, predstojeće energetske obnove i značajnijih popravaka, očekujemo i dalje znatno veće angažiranje zaposlenika, jer se postavljaju i određeni rokovi prema naputcima Vlade RH i EU.

Prilog : Tablica 3 Financijski plan za 2020.g.

FINANCIJSKI PLAN ZA 2020. GODINU

	OSTVARENO	PLAN ZA	INDEKS
	U 2019	2020	PLAN/19
VRSTA PRIHODA:			
1 Prihodi od usluga -tekuća djelatnost	75.513,29	60.000,00	79,46
2 Prihodi od otkupa stanova	213.576,06	210.000,00	98,33
3 Prihodi od upravljanja stambenim zgradama	2.230.168,96	2.250.000,00	100,89
4 Prihodi od posredovanja/ provizija/	150.000,00	150.000,00	100,00
5 Prihodi od kamata	39,77	500,00	1.257,23
6 Prihodi od obrade kredita	32.685,00	45.000,00	137,68
7 Prihodi od sudskih ovrha	19.280,00	35.000,00	181,54
8 Prihodi od manipulativnih troškova	503.441,05	510.000,00	101,30
9 Prihodi od refundacija	0,00	0,00	
11 Ukupno prihodi	3.224.704,13	3.260.500,00	101,11
VRSTA RASHODA:			
1 Uredski materijal i drugi troškovi	122.870,65	130.000,00	105,80
2 Poštanski i drugi troškovi	122.384,78	125.000,00	102,14
3 Održavanje i učešće u zajedničkim trošk.	51.949,13	55.000,00	105,87
4 Komunalne usluge	10.117,35	10.000,00	98,84
5 Troškovi obrade podataka	82.293,00	85.000,00	103,29
6 Amortizacija	18.258,34	18.000,00	98,59
7 Naknade i troškovi pričuve,int.i zdrav.usluge	197.636,41	200.000,00	101,20
8 Troškovi Nadzornog odbora	97.373,10	97.800,00	100,44
9 Ostali troškovi poreza i doprinosa,potpora itd	177.949,89	180.000,00	101,15
10 Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	3.699,50	2.000,00	54,06
11 Administrativne i sudske pristojbe	8.325,00	11.000,00	132,13
12 Ukupno troškovi:	892.857,15	913.800,00	102,35
13 Plaće	1.398.120,17	1.400.000,00	100,13
14 Bolovanja, doprinosi,porez i prirez	923.286,91	935.000,00	101,27
15 Ukupno troškovi osoblja:	2.321.407,08	2.335.000,00	100,59
16 Ukupno rashod	3.214.264,23	3.248.800,00	101,07
Gubitak:	0,00		
Dobitak	10.439,90	11.700,00	
Porez na dobitak	7.579,16	0,00	
Dobitak poslije oporezivanja	2.860,74	0,00	
Dio dobitka za pokriće gubitka	0,00	0,00	
Ostatak dobiti za daljnu raspodjelu	2.860,74	0,00	

Dubrovnik, 31.12.2019.