



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: 401-01/20-05/23

URBROJ: 2117/01-01-21-7

Dubrovnik, 07. srpnja 2021.

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, 98/19 i 144/20) 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 prihvaćanju godišnjeg izvješća o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2020. godinu s pripadajućom financijskom dokumentacijom i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i prihvaćanje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu biti će Konsuelo Končić, direktor Domouprave Dubrovnik d.o.o.



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: 401-01/20-05/23

URBROJ: 2117/01-08-21-6

Dubrovnik, 07. srpnja 2021



GRAD DUBROVNIK
GRADONAČELNIK

Predmet: Godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2020. godinu

Uprava Domouprave Dubrovnik d.o.o. dostavila je godišnje izvješće o poslovanju društva za 2020. 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 2020. godinu.



Pročelnica
Marijeta Hladilo

DOSTAVITI:

1. Naslovu;
2. Pismohrana.

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 2020. godinu
2. Godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o.za 2020. 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

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

Broj: 1938/21 / SČ

Dubrovnik, 11.05.2021.g.

GRAD DUBROVNIK
 URED GRADONAČELNIKA
 n/r gđe Marije Šimunović

20000 DUBROVNIK
 Pred Dvorom 1



2061353	REPUBLIKA HRVATSKA	
	Grad Dubrovnik	
Primljeno:	11.05.2021	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
401-01/20-05/23	2117/01-08;	
Uredžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
378-21-05	6	-

780

Predmet : **Dostava godišnjeg izvješća o poslovanju za 2020.g.**

Sukladno Uputi o suradnji između Grada Dubrovnika i njegovih korisnika , dopis od 13.04.2021.g., Klasa: 301-01/21-01/06 Urbroj: 2117/01-01-21-1, dostavljamo godišnje izvještaje o poslovanju za 2020. godinu.

U prilogu dopisa Vam dostavljamo sve u pisanom obliku:

- Financijsko izvješće Društva za 2020.g.
- Račun dobiti i gubitka za 2020.g.
- Bilanca sa stanjem na dan 31.12.2020.g.
- Bilješke uz financijske izvještaje za 2020.g.
- Planski dokumenti Društva za 2021.g.
- Izvješće o radu Uprave društva za 2020.g. i
- Odluku Nadzornog odbora o prihvaćanju Godišnjeg izvješća za 2020.g.


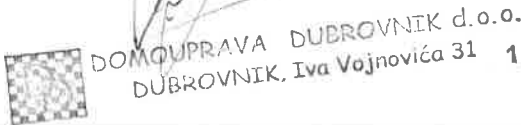
Za sve eventualne nejasnoće i nadopune stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem.

Prilog : kao u tekstu

Direktor:

Konsuelo Končić, dipl.ing.



DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.

Iva Vojnovića 31
20000 Dubrovnik – Hrvatska

<http://www.domouprava-dubrovnik.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

račun: HR6524070001100017198

**IZVJEŠĆE O RADU UPRAVE DRUŠTVA
ZA RAZDOBLJE OD SIJEČNJA DO PROSINCA 2020. g.**

Dubrovnik, ožujak 2021. godine

SADRŽAJ:

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

1. UVOD

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je osnovana odlukom Gradskog vijeća na 7. Sjednici održanoj dana 04.12.1997. godine.

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 2020.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 i Kent banke, voljom i izborom suvlasnika.

Izvešće 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 Izvešća.

2. ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA

Na dan 31. prosinca 2020. godine Domouprava je pod svojim upravljanjem imala: 8.000 stambenih prostora, 433 poslovna prostora, 457 garaža i garažnih mjesta, 5 magazina i skladišnih prostora sa ukupno 499.521,10 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

Radi 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 : **503.340,74 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 vrši tvrtka Tehnoekspert d.o.o. iz Zagreba.

Tijekom 2020. godine u svim zgradama pod upravljanjem Domouprave, a gdje je to zbog financijskog stanja bilo moguće, obavljena 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 2020. godini utrošeno je ukupno **874.701,74 kn.**

2.3. Čišćenje i kontrola dimnjaka

Koncesionar za dimnjačarske poslove za grad Dubrovnik, dimnjačarski obrt „Josip Nenadić“ iz Slavenskog Broda, na osnovu ugovora s Domoupravom Dubrovnik vrši 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 **77.618,75 kn.**

2.4. Deratizacija i dezinsekcija

U skladu s Zakonom o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti tvrtka Sanitat Dubrovnik d.o.o. obavila je deratizaciju zgrada koje su pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik.

Obvezatna deratizacija u objektima pod upravom Domouprave je obavljena u skladu s pravilima struke te su korištena sredstva koja se nalaze na Popisu otrova namijenjenih održavanju komunalne higijene za dezinsekciju, deratizaciju, odstranjenje lošeg mirisa i dekontaminaciju (NN 151/02. RH).

Ukupno utrošena sredstva iznose **58.555,45 kn.**

2.5. Održavanje dizala

U zgradama pod upravljanjem Domouprave 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 **22.312,50 kn.**

Za redovno obavezno mjesečno održavanje - servis utrošeno je **223.585,09 kn.**

Za otklanjanje kvarova na dizalima (zamjene nosivih užadi, redovna zamjena pojedinih elemenata i sl.) utrošeno je **312.630,88 kn** što je na nešto višoj razini u odnosu na prošlu godinu. Na remont i nova dizala utrošeno je **582.639,38 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.

Ukupan broj primljenih predmeta (zahtjevi, ponude, računi, razni dopisi suvlasnika itd.) u tehničkoj službi bio je 6.623. Broj primljenih i obrađenih predmeta je u konstantnom porastu u odnosu na prethodne godine.

U evidenciji Tehničke službe Domouprave u 2020. godini zaprimljeno je i obrađeno 1.216 **«Zahtjeva za popravak»** zajedničkih građevinskih dijelova zgrada (krovovi: ravni i kosi, pročelja, stubišta, potporni zidovi, odvodnje kišnica, ulazna vrata, itd.) realizirano je 788 zahtjev, a preostalih 428 obrađenih zahtjeva je u postupku realizacije ili u statusu mirovanja zbog nedostatka financijskih sredstava ili nekog drugog razloga.

2.7. Hitni popravci

Domouprava 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: DEUS d.o.o., Meštar Hendić d.o.o., Clavis d.o.o. i Voda-servis Vlaho d.o.o.

Tijekom 2020. godine bilo je:

- 268 zahtjeva za popravak vodovodnih i kanalizacijskih instalacija,
- 267 zahtjeva za otklanjanje začepljenih kanalizacijskih instalacija,
- 22 intervencija uslijed olujnog vremena
- 2 požara u stanu
- 2 krađe vatrogasnih aparata
- 194 izvida puknuća vodovodnih / kanalizacijskih cijevi
- 9 ugradnji daljinskih vodomjera,
- 1 ugradnje novog dizala,
- 3 rekonstrukcije dizala,
- 3 pražnjenja septičkih jama.

2.8. Osiguranje stambenih zgrada

Ugovor o osiguranju stambenih zgrada za 2020. godinu s osiguravajućom kućom CROATIA OSIGURANJE d.d. osigurava suvlasnike stambenih zgrada od:

1. Polica za osnovno osiguranje
2. Polica za osiguranje od potresa
3. Polica za provalna krađa, protupožarne opreme
4. Polica za kućanstva

U 2020. godini od strane Domouprave prema osiguravatelju je postavljeno 493 odštetna zahtjeva te je ukupno refundirano **468.106,96 kn**. Od toga 194 prijave odnose se na puknuće vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, 267 na začepljenja kanalizacijskih cijevi, 22 su prijave na štete od olujnog nevremena i 2 prijave požara u stambenoj zgradi.

2.9. Plaćanje zajedničke potrošnje električne energije i vode

Uslugu plaćanja zajedničke potrošnje električne energije i vode Domouprava obavlja za 286 stambenih zgrada što je za dva puta više u odnosu na 2017. godinu. Budući da pružanje te usluge nije obuhvaćeno cjenikom Domouprave, istu obavljamo bez naknade.

2.10. Financiranje većih popravaka

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je u 2020. godini za zatvaranje financijske konstrukcije ugovorenih radova, koje nije bilo moguće financirati samo iz sredstava prikupljenih zajedničkom pričuvom stambenih zgrada, zaprimio 21 zahtjeva suvlasnika za pribavu kredita, jedan je prenesen iz 2019. godine, dva su još u obradi na potpisu kod suvlasnika, a od jednog su zahtjeva suvlasnici odustali.

Ukupno je u 2020. godini realizirano 14 kredita u iznosu od 2.036.000,00 kn od toga 3 na rok otplate od 180 mjesečnih obroka, 6 na rok otplate od 120 mjesečnih obroka, 1 na rok otplate od 84 mjesečna obroka, 3 na rok otplate od 60 mjesečnih obroka i 1 na rok otplate od 48 mjesečnih obroka. Ostatak od 5 zahtjeva smo prebacili i realizirali početkom 2021. godine.

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je tako u 2020. godini pribavom i realizacijom kredita po zahtjevima suvlasnika zajedno sa sredstvima prikupljene zajedničke pričuve zatvorio financijsku konstrukciju za ukupan iznos od 2.665,371,90 kn radova na stambenim zgradama (krovovi, fasade, dizala i svi drugi radovi na zajedničkim djelovima i uređajima zgrada koji su definirani Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i odredbama uredbe o održavanju stambenih zgrada).

Evidentni porast zahtjeva i realiziranih kredita je nastao usljed dobre organizacije člana uprave, novonastalih trendova i prilika koje su se ukazale nedostatkom turističke sezone, kao i dobrom kordinacijom svih odjela.

2.11. Energetska obnova stambenih zgrada

U 2020. godini je po zahtjevima predstavnika suvlasnika stambenih zgrada su ugovorena i izrađena 3 energetska certifikata u iznosu od 43.700,00 kn.

Energetski certifikati su nužni dokumenti prilikom prodaje posebnih dijelova nekretnine, a osnovni smisao im je da budu prvi korak u procesu energetske obnove.

Grad Dubrovnik je u 2020. godini raspisao javni poziv za sufinanciranje energetske učinkovitosti postojećih višestambenih zgrada na području Grada Dubrovnika koji je zbog situacije s Covid-19 otkazan u rujnu 2020. godine.

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je u 2020. godini zaprimio 4 zahtjeva stambenih zgrada za izradu projektne dokumentacije za energetska obnovu. Svaki zahtjev je ugovoren, te su dva realizirana, a za 2 je realizacija u tijeku, a iznos svih projekata ukupno je 429.250,00 kn.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je kroz Mjeru 1 javnog poziva (sufinanciranje projektne dokumentacije u iznosu od 85%) po zahtjevu predstavnika prijavila 2 zgrade te pribavila svu potrebnu dokumentaciju za ostvarenje i udovoljavanje svih uvjeta iz raspisanog javnog poziva Upravnom odjelu za europske fondove, regionalnu i međunarodnu suradnju. Obje stambene zgrade su dobile odobrenje subvencije za projektnu dokumentaciju u ukupnom iznosu od 318.750,00 kn. Izrada projektne dokumentacije je drugi korak u ovom nizu, a energetska obnova je treći i završni korak.

S obzirom da u 2020. godini nije bilo raspisanog Poziva u Fondu za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti niti je Ministarstvo graditeljstva raspisivalo natječaj, nismo mogli prijavljivati izrađene projekte stambenih zgrada za energetska obnovu.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. trenutno ima 29 završenih glavnih projekata za energetska obnovu, te dva koji su pri kraju izrade. Iste ćemo prijaviti kad Fond raspiše natječaj za energetska obnovu višestambenih zgrada.

2.12. Ugovoreno čišćenje stambenih zgrada

Čišćenje stambenih zgrada iz sredstava zajedničke pričuve nije redovni posao upravitelja te suvlasnici stambene zgrade moraju donjeti Odluku potpisanu od nadpolovične većine suvlasnika po kvadraturi u kojoj povećavaju iznos mjesečne pričuve za iznos mjesečnog čišćenja stambene zgrade.

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je u 2020. godini na zahtjev suvlasnika stambenih zgrada pribavio ponude i napravio Ugovore za 6 novih čišćenja stambenih zgrada preko zajedničke pričuve te ih sad ukupno imamo 46 aktivnih.

Uz postojeće obrt Mihe, service za čišćenje Sunshine, obrt Romana, te Čišćenje Dubrovnik potpisali smo i ugovor o poslovnoj suradnji s obrtom 4D iz Dubrovnika.

2.13. Izvješće o radu Ureda uprave

Rad i djelatnost Samostalnog referenta za pravne poslove pri Uredu uprave ovog Društva temelji se na postupanju po Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pružanju pravne pomoći i edukaciji suvlasnicima višestambenih zgrada u upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, kao i redovitoj naplati zajedničke pričuve. Temeljem odredaba Zakona i potpisanog Ugovora o upravljanju, u ime i za račun suvlasnika višestambenih zgrada, pokreće i vodi imovinskopravne postupke, postupke povezivanja zgrada i pripadajućeg zemljišta te zastupa sve suvlasnike pred sudom i drugim institucijama u postupcima naplate zajedničke pričuve kao i bročne otplate kupoprodajne cijene stanova iz otkupa.

S obzirom na proglašenje pandemije Covid 19, rad i komunikacija sa suvlasnicima i predstavnicima višestambenih zgrada u 2020. godini, temeljila se prvenstveno na

komunikaciji, pisanju i slanju odgovora po dostavljenim zahtjevima putem elektroničke pošte te davanjem uputa i savjeta putem telefona.

Dostavljenih zahtjeva u pisanoj formi u 2020.g. od strane suvlasnika, Suda, državnih i drugih institucija zaprimljeno je 195. Po traženju i pisanim zahtjevima predstavnika, zakazivali su se i održavali sastanci te, uz pridržavanje svih epidemioloških mjera, vršio uvid u potrebnu dokumentaciju iz arhiva zgrada te davalo tumačenje određenih zakonskih odredaba i propisa.

Svi zahtjevi su riješeni u zakonskom roku i na zadovoljstvo svih sudionika te na ista nije bilo pritužbi.

Za potrebe pokretanja i vođenja postupaka povezivanja i rješavanja imovinskopravnih postupaka u interesu svih suvlasnika višestambenih zgrada te pribavi potrebne dokumentacije za izradu geodetskih i etažnih elaborata, po nalogu predstavnika, pribavljeno je:

- 4 ovjerena preslika građevinskih i uporabnih dozvola sa pečatom pravomoćnosti od nadležnog Odjela Grada Dubrovnika te još 4 građevinske i uporabne dozvole iz Državnog arhiva u Dubrovniku. Sve navedeno je dostavljeno predstavnicima za daljnje rješavanje pokrenutih postupaka, a 1 primjerak je predat Zk odjelu Općinskog suda u Dubrovniku, a za upis i zabilježbu legalnosti građevine, a temeljem odredaba Zakona o gradnji (NN.153/13),
- 11 zemljišnoknjižnih izvadaka sa Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku,
- 2 Izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Dubrovniku,
- 3 Uvjerenja i potvrde o izgrađenosti građevine prije 1968.g. te još 11 kopija katastarskih planova i popisa posjeda sa Katastra u Dubrovniku.

U redovnoj obradi i organiziranju upravljanja višestambenih zgrada, u 5 je zgrada utvrđena smrt vlasnika pojedinih stanova te je sa Općinskog suda u Dubrovniku zatraženo i pribavljeno 5 pravomoćnih Rješenja o nasljeđivanju, a za promjenu vlasništva predmetnih stanova i upis nasljednika-vlasnika, kao obveznika plaćanja zajedničke pričuve po Zakonu.

U vođenju i kontroli naplate ovršnih predmeta koji se nalaze kod FINA-e Dubrovnik na postupanju i provedbi, a po Zakonu o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima (NN.68/18,...) i pravomoćnim Rješenjima o ovrsi zbog neplaćanja zajedničke pričuve, kao i obročne otplate cijene stana iz otkupa, redovito su se poduzimale sve Zakonom predviđene pravne radnje za reaktiviranje isknjiženog duga u pojedinim Rješenjima, a po Obavijesti FINA-e o nemogućnosti izvršenja osnova za plaćanje.

Temeljem čl.18.Ovršnog zakona, a s ciljem efikasnije dostave i naplate utuženog duga, sa HZMO-a su zatražene i pribavljene 3 Potvrde o provjeri statusu osiguranika i 2 Potvrde o prebivalištu ovršenika od MUP-a RH.

Po zahtjevu suvlasnika, a za pružanjem pravne pomoći i dodatne edukacije o postizanju poboljšica na zgradama, pisali su se i slali pozivi svim suvlasnicima za izradu plana i programa upravljanja te donošenje odluke o povećanju iznosa zajedničke pričuve. Sve navedeno je imalo pozitivan učinak jer su mnoge zgrade prihvatile prijedloge i organizirale, izabrale predstavnika suvlasnika te se potakla svijest o potrebi ulaganja i održavanja u vlastitu zgradu, kao zajedničku imovine svih suvlasnika. Također, neke nove zgrade su, videći pozitivne učinke upravljanja i otvorene komunikacije sa suvlasnicima istih, zatražile i uključile se u sustav upravljanja kod Domouprave Dubrovnik,d.o.o.

Od ukupno 1.063 ulaza pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik,d.o.o., a koje se nalaze na području Grada Dubrovnika i susjednih općina, u 2020. godini su 4 stambene

zgrade donijele odluku o promjeni upravitelja i prelaskom iz Domouprave Dubrovnik,d.o.o. kod drugog upravitelja. Naknadnom obradom predmetnih zahtjeva je utvrđeno da nije bilo nepravilnosti i nezakonitosti u postupanju i upravljanju predmetnim zgradama, već su iste prešle kod novog upravitelja voljom i odlukom zakonski propisane većine suvlasnika.

Primopredaja cjelokupne dokumentacije, kao i pravomoćnih Rješenja o ovrsi sa Suda i FINA-e, je obavljena po Zakonu i nije bilo problema u komunikaciji sa predstavnicima suvlasnika, kao ni predstavnikom novoizabranog upravitelja.

Po zahtjevu Grada Dubrovnika,kao i suvlasnika 12 stambenih zgrada u Vinogradarskoj ulici u Mokošici, a za rješavanje imovinskopravnog i knjižnog stanja predmetnih zgrada i pripadajućeg zemljišta, uključeni smo u rješavanje predmetnih postupaka pružanjem pravne pomoći u pribavljanju dokumentacije, pisanju suglasnosti te komuniciranju sa predstavnicima i suvlasnicima zgrada. Predmetne sudske postupke vodi odvjetnik Dario Obradović iz Dubrovnika, s kojim se redovito komuniciralo i pribavljala sva potrebne dokumentacije te ista predata Odvjetniku za daljnje postupanje.

Kao upravitelj, u 2020.g. smo i dalje bili uključeni u rješavanje 115 imovinskopravnih postupaka pokrenutih po odluci suvlasnika i predstavnika, a za sređivanja zemljišnoknjižnog stanja zemljišta i zgrada, koje su pod upravom Domouprave Dubrovnik,d.o.o. Navedeni postupci se nalaze u različitim fazama rješavanja, a čiji ishod i rješavanje ovisi o zajedničkoj odluci suvlasnika za poduzimanjem daljnjih radnji i postupaka te davanja suglasnosti za izradu potrebnih elaborata.

Za sve suvlasnike koji nisu na vrijeme podmirivali zakonsku obvezu plaćanja zajedničke pričuve,poslane su opomene zbog neplaćanja, a nakon toga i Prijedlozi za ovrhu na temelju vjerodostajne isprave temeljem izvoda iz poslovnih knjiga i knjigovodstvenih kartica dužnika. Nakon pribave pečata pravomoćnosti i ovršnosti, sva Rješenja o ovrsi su poslata FINA-i na daljnje postupanje i naplatu utuženog iznosa blokadom bankovnih i svih ostalih novčanih računa i oročenih sredstava ovršenika-dužnika,a po Zakonu o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima (N.N. 68/2018).

Veliki broj navedenih Rješenja je riješen vansudski, dobrovoljnom uplatom utuženog iznosa i troškova postupka, kao i dogovorom o obročnom plaćanju navedenog duga. Na 8 pravomoćnih Rješenja zbog neplaćanja zajedničke pričuve i 1 Rješenja o ovrsi iz otkupa stana su, u zakonskom roku, uloženi Prigovori te su predmetna Rješenja,a po službenoj dužnosti, proslijeđena Općinskom sudu u Dubrovniku. Od navedenih, 5 je postupaka okončano sudskom nagodbom kroz obročno plaćanje utuženog duga bez obračuna zakonskih zatezних kamata, a po suglasnosti predstavnika zgrada.

Svi okončani postupci su uspješno riješeni u korist suvlasnika stambenih zgrada te je cjelokupno dugovanje pričuve, kao i učinjeni troškovi za pokretanje i vođenje ovršnih i sudskih postupaka, uplaćeno i vraćeno na račune pričuve predmetnih zgrada.

Na 3 ovršna predmeta je uloženi prigovor te još uvijek vode u postupku na Sudu i čeka se donošenje sudske odluke.

Nema niti jedan predmet u rješavanju po žalbi na Županijskom sudu u Dubrovniku.

Temeljem odredbi Zakona o stečaju potrošača (NN.100/15, 67/18), a po pravomoćnim Rješenjima o ovrsi, koja se nalaze kod FINA-e zavedena u redosljed naplate i provedbe utuženih potraživanja, u 2020.godini je doneseno 10 Rješenja Općinskog suda u Dubrovniku o otvaranju, zaključenju i donošenju odluke o oslobađanju daljnjih obveza po jednostavnom postupku stečaja nad imovinom potrošača. Svi predmeti su obrađeni,

za ista su poduzete zakonom propisane pravne radnje i sa Suda zatražene pravomoćnosti za provedbu i daljnje postupanje.

Ovako mali broj sudskih i ovršnih predmeta, dobra komunikacija i edukacija suvlasnika, upravljanje i briga o naplati zajedničke pričuve te rješavanje svih imovinskopravnih odnosa u zgradama u interesu i na korist svih suvlasnika je pokazatelj profesionalnog poslovanja i stručnog upravljanja povjerenim nekretninama kao zajedničkoj imovini svih suvlasnika, koji su upravljanje i održavanje istih povjerali Domoupravi Dubrovnik,d.o.o. kao ugovornom upravitelju.

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA U 2020.g.

Prikaz financijskih izvješća dat je u tekstualnom i tabličnom obliku. Tvrtka Domouprave Dubrovnik d.o.o. je profitna tvrtka i kao takva je obvezna podnositi sve godišnje financijske izvještaje Gradu, Poreznoj upravi FIN-i na propisanim obrascima u predviđenim rokovima.

3.1. Rezultati poslovanja u 2020. godini

U pravitku dostavljamo prilagođene obrasce računa dobitka i gubitka, te Bilancu stanja na dan 31.12.2020. godine. Razvidan je neznatan porast za **0,52 %** i pad rashoda u 2020.g za **1,18 %** , 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 2020. godini

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je sa 15 (po satima rada 14) zaposlenih djelatnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine ostvarila ukupan prihod od kn **3.241.493,17** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni s kn **3.176.489,15** što znači da su prihodi bili veći , a rashodi manji u odnosu na 2019.godinu.

Prihodi od redovite djelatnosti su ostvareni znatno niže 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 2019.godini, i to za 19,15 %. 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 2020.g., a za razdoblje do studeni 2021. godine.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2020. 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 prethodnih godina. 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 10,67 % od ostvarenja u 2019. 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 2020.godine su povećani obzirom na značajan angažman od strane posloводства, pa su prihodi ostvareni s 144,41% u odnosu na prethodnu.

Sve više suvlasnika stambenih zgrada se odlučuje na obnovu svojih nekretnina uz vlastitu financijsku konstrukciju, a zbog izostanka poticaja od strane RH preko Fonda za energetska obnova, što uvjetuje i kreditno zaduženje istih za realizaciju investicije.

Ukupni troškovi u 2020.godini su ostvareni u iznosu od **3.176.489,15** kn što je za **1,18 %** manje nego u 2019. godini. Od toga na materijal i usluge otpada 27,41 %, a na troškove osoblja otpada 71,42 % ukupnih rashoda. Ukupno ostvarenje na pojedinim troškovima odnosi se na ostale troškovi koji su niži za 1,34 %, dok su isplate plaća, tj. troškovi osoblja u 2020.g. u odnosu na 2019.g. niži za 1,11 %.

Troškova uredskog materijala i drugih izdataka su niži za 8,14% u odnosu na 2019.godinu. Poštanski i drugi troškovi su niži u odnosu na 2019.g. i to za 4,85 %. Telefonski troškovi su smanjeni, ali je trošak dostave pismonosnih pošiljaka porastao.

Troškovi održavanja su povećani i čine 127,58 % istih u odnosu na 2019.godinu.

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi povećani su u odnosu na 2019.g. za 21,83 % .

Znatno su smanjeni rashodi za razne naknade i ostale troškove za 13,46 % u odnosu na 2018.g. zbog izostanka isplate istih zaposlenicima.

Izdatci za članove Nadzornog odbora su znatno smanjeni u 2020. godini. sukladno preporuci Gradonačelnika.

Iznos troškova za razne troškove, poreze i doprinose su ostvareni 124,24 % u odnosu na prethodnu godinu.

Znatno su povećani troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama u odnosu na 2019.g. zbog proširenja vrste usluga i njihova obima.

Administrativne i sudske pristojbe su ostvarene u visini istih u odnosu na 2019.g.

Troškovi osoblja, plaće i naknade zaposlenika su ostvarene s 43,63 % u odnosu na 2019.g. zbog izostanka ovršnih postupaka sukladno odluci Vlade R.Hrvatske.

3.3. Ostvarenje financijskog plana za 2020. godinu

Financijski plan za 2020.godnu je ostvaren na prihodovnoj strani sa 99,42 %, a na rashodovnoj strani s 97,77 %. To govori o dosta dobroj procjeni i planiranju obzirom na uvjete poslovanja tijekom 2020.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. Iz priložene Bilance stanja na dan 31.12.2020.g. vidljive su stavke potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima, a koje se prije svega odnose na obveze prikupljanja i obveze 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 2020. godini

Tijekom 2020. godine vršeno je ulaganje u proširenje materijalno tehničke strukture u obliku dugotrajne imovine i to nabavka i završavanje informatičke opreme.

Novonastalom epidemiološkom situacijom organiziran je rad u smjenama te su izvršena nabavka opreme za udaljenu podršku, tj. laptopi, skeneri , printeri te odgovarajući softveri.

Zbog dotrajalosti voznog parka prišli smo u 2019. nabavci jednog vozila putem operativnog leasinga, te iste godine izvršiti 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 suvlasnici imaju pristup putem odgovarajuće šifre podacima o financijskom poslovanju njihove nekretnine ažurirano s otklonom od 1 (jednog) dana.

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

ZAKLJUČAK

U uvjetima epidemije izazvane virusom COVID 19 koji su bili izrazito nepovoljni Uprava društva je u poslovnoj 2020. godini ostvarila kontinuitet kod realizacije prihoda većeg od od tri (3) milijuna kuna i pozitivnog (iznadprosječnog) poslovnog rezultata zahvaljujući prije svega dodatnim angažmanom na animaciji suvlasnika stambenih zgrada za povećanje pričuve radi pojačnog održavanja i uvođenjem novih zgrada u sustav zajedničkog održavanja.

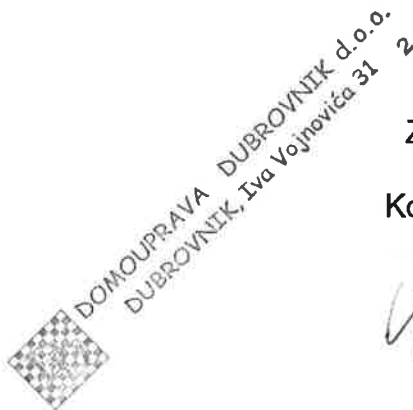
Od ožujka do prosinca 2020.g. su dosljedno primijenjene mjere epidemiološke zaštite u svakodnevnom poslovanju, pa smo organizirali rad u dva tima od kuće i na poslu po sedam dana sa tjednom zamjenom .Sve službe Domouprave su uspješno rješavale tehničke, komercijalne, pravne i financijske probleme koji su se pred njih postavljale.

Kroz cijelu 2020.g. bila je na djelu odlična suradnja s Upravnim odjelima Grada Dubrovnika, te ćemo taj trend i nastaviti.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. će sve troškove poslovanja i dalje racionalizirati te ulagati više truda na kvaliteti pružanja usluga na upravljanju stambenim zgradama u pogledu animacije i informiranja suvlasnika kako bi se i dalje nastavio trend pozitivnog poslovanja same tvrtke, te kako bi se održala dosadašnja razina kvalitete održavanja zgrada, a u skladu sa svim uvjetima i propisima koje zahtijevaju zakoni i pravilnici Republike Hrvatske.

Općenito uzevši, postignuti su solidni rezultati poslovanja obzirom na nastalu situaciju uzrokovanu pandemijom.

U Dubrovniku, ožujak, 2021. 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 2020. GODINU

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

ožujak, 2021. 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 obvezan 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 obvezan 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 2020.godine nije došlo do promjena u poslovnoj politici trgovačkog društva. Trenutni broj zaposlenih je 15. Efektivno po satima rada 14.

Članovi Nadzornog odbora su predsjednik g. Marin Jurić , uz ostale članove: g. Amon Čeljo , Rade Dolina i gđ. Ana Baralić.

Za predstavnika zaposlenika izabrani član je gospodin Vjekoslav Vierda.

Zbog pojave zaraze u obliku **COVID** – a, sukladno poštivanju epidemioloških mjera propisanih od Stožera i Vlade RH , uslijedilo je zatvaranje dijela poslovnih aktivnosti u cijeloj R.Hrvatskoj od sredine ožujka 2020.g. pa sve do kraja godine.

I pored djelomičnog otvaranja koje je uslijedilo sredinom godine zbog turističke sezone, došlo je do značajnog smanjenja poslovnih aktivnosti u Gradu Dubrovniku , što se odrazilo i na poslovanje Društva.

Negativne efekte trpimo svi još uvijek.

Kao i svi ostali poslovni subjekti transformirali smo način poslovanja sukladno epidemiološkoj situaciji, tj. naputcima nadležnih institucija.

PRIHODI

Sa petnaest zaposlenih D.D. je u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine je ostvaren ukupan prihod od kn **3.241.493,17** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni u iznosu od kn **3.176.489,15** . Prihodi su bili veći za **0,52 %** , a rashodi su bili manji u odnosu na 2019.godinu i to za **1,18 %**.

Prihodi od redovite djelatnosti su ostvareni znatno niže u odnosu na iste u 2019. 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 2019.godini, i to za 20,5 % . 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 poslone zajedno s dužnim i revalorizacijskim iznosom početkom prosinca 2020.g., a za razdoblje do studeni 2021. godine. Ukupan broj obveznika obročne otplate stanova je 745 i to 570 aktivnih obveznika tzv. Arbitraže (bivša Općina Dubrovnik i stanovi poduzeća iz pretvorbe koji su isključeni iz kapitala) izvorno Grad Dubrovnik 14 i Dubrovačko primorje jedan, te od poduzeća 160 ugovora koji su na snazi.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2020. 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 prethodnih godina. 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 10,67 % od ostvarenja u 2019. 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 2020.godine su znatno uvećani, uz značajan angažman od strane posloводства, pa su prihodi ostvareni s 144,41 % u odnosu na prethodnu.

RASHODI

Ukupni rashodi u 2020.godini su ostvareni u iznosu od **3.176.489,15** kn što je za **1,18%** manje nego u 2019.godini. Od toga se na materijal i usluge odnosi 27,41 % a na troškove osoblja otpada 71,42 % ukupnih rashoda.

Troškovi za plaće zaposlenika smanjeni su u 2020.g. u odnosu na 2019.g. i to za 1,11 %, dok su vi ostali troškovi smanjeni za 1,34 %

Smanjeni su troškovi uredskog materijala i sličnih izdataka za 8,14 % u odnosu na 2019.godinu. Poštanski i drugi troškovi su smanjeni u odnosu na prošlu godinu odnosno 4,85 % manji. Generalno, telefonski troškovi su smanjeni, a i trošak dostave pismonosnih pošiljaka je smanjen.

Troškovi tekućeg održavanja i zajednički troškovi održavanja su bili znatno veći u odnosu na 2019.g. i to za 9,19% zbog ugradnje novih sustava zaštite na ulazu u radne prostorije Društva.

Troškovi obrade podataka su na nivou prethodne godine. 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 se se pokazalo izrazito efikasno i učinkovito, iako izravno poskupljuje ovu vrstu usluge.

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi i ostalim uređajima, povećani su u odnosu na 2019.g. za 21,83 % .

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi i ostalim uređajima, povećani su u odnosu na 2019.g. za 21,83 % .

Znatno su smanjeni rashodi za razne naknade i ostale troškove za 13,46 % u odnosu na 2019.g. zbog izostanka potrebe za istima i smanjenja obima poslovanja.

Izdatci za članove Nadzornog odbora su znatno smanjeni u odnosu na 2019.g. sukladno preporukama Grada Dubrovnika u novonastaloj situaciji.

Iznos za razne troškove, te stim u svezi porezi i doprinosi su povećani za 24,24% u odnosu na prethodnu godinu.

Troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama su znatno povećani u odnosu na 2019.g. zbog povećanja vrsta usluga (internet itd.).

Administrativne i sudske pristojbe su ostvarene u visini 50 %istih u odnosu na 2019.godinu, a što je u suglasju s izostankom ovršnih postupaka tijekom cijele 2020.g.

Preporukom Vlade R. Hrvatske obustavljeni su svi ovršni postupci koji su se vodili putem FINE, a novi nisu pokretani.

Troškovi osoblja u 2020.g., plaće i naknade zaposlenika su ostvarene s 98,26 % u odnosu na 2019.g.

Odras epidemiloške situacije na poslovanje Društva

Tijekom 2020.g. u izuzetno nepovoljnim epidemiološkim uvjetima i uz raznovrsna ograničenja koja su postaljena pred sve stanovnike R.Hrvatske, pa i na poslovne subjekte došlo je do izmjene u određenim vrstama poslovnih aktivnosti koje smo provodili svih ovih godina.

Obzirom na upute Kriznog stožera RH smanjen je obim kontakata sa strankama te njihova cirkulacija u radnim prostorijama Društva uz stroge upute.

Sve je to iziskivalo i opremanje radnih prostorija odgovarajućom opremom (ulazna vrata, kamere, sredstva za dezinfekciju itd).

Znatan dio godine smo radili na način da su svi zaposleni podijeljeni u dva tima, A i B, što znači da je jedan tim sedam dana radio u prostorijama Društva , drugi tim od kuće. Radi ostvarenja takve vrste rada na koju nismo do sada prakticirali, kupljena su prijenosna računala za sve zaposlene u tehnološkom procesu.

DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

BILANCA NA DAN 31.12.2020. GODINE / u kunama /

Opis pozicije	01.01. 2020	Udjel u %	31.12.2020.			% 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 /I-IV/	50.055	3,27	1.139.252	1.075.850	63.403	94,43	4,06	126,67
I. Nematerijalna imovina	0	0,00	107.582	107.582	0	100,00	0,00	
II. Materijalna imovina /a+b+c+d/	50.055	3,27	1.031.670	968.267	63.403	93,85	4,06	126,67
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.	50.055	3,27	1.031.670	968.267	63.403	93,85	4,06	126,67
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	
C.KRATKOTRAJNA IMOVINA(I-IV)	1.405.376	91,79	1.487.368		1.487.368	0	95,18	105,83
I. Zalihe	0	0,00	0	0	0		0,00	
II. Potraživanja (a+b)	681.045	44,48	984.749	0	984.749	0	63,02	144,59
a) Potraživanja od kupaca	545.324	35,62	841.192	0	841.193		53,83	154,26
b) Ostala potraživanja	135.721	8,86	143.557	0	143.557	0	9,19	105,77
III. Finansijska imovina	0	0,00	0	0	0	0	0,00	
IV.Novac u banci I blagajni	724.331	47,31	502.619	0	502.619	0	32,16	69,39
D.PLAĆENI TR.BUDUĆEG RAZD.	34.761	2,27	11.864	0	11.864	0	0,76	
E.GUBITAK IZNAD VISINE KAPIT.	0	0,00	0	0	0	0	0,00	
F.UKUPNA AKTIVA (A+B+C+D+E)	1.490.192	97,33	2.638.484	1.075.850	1.562.635	95,19	100,00	104,86
G.IZVANBILANČNA AKTIVA	0	0,00	0		0		0,00	
A. KAPITAL I REZERVE (I - Vib)	382.128	24,96	439.408	0	439.408		28,12	114,99
I. Upisani kapital	135.448	8,85	135.448		135.448		8,67	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		0,67	100,00
V.a Zadržani dobitak	233.396	15,24	240.975		240.975		15,42	103,25
V.b.Preneseni gubitak	0	0,00	0		0		0,00	
V.a.Dobitak tekuće godine	0	0,00	52.562		52.562		3,36	
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)	1.108.064	72,37	1.123.227		1.123.227		71,88	101,37
I. Obveze po kreditima I zajmovima	0	0,00	0		0		0,00	
II. Obveze prema dobavljačima	918.403	59,99	854.665		854.665		54,69	93,06
III Ostale kratkoroč. obveze	189.661	12,39	268.562		268.562		17,19	141,60
E.ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠ.	0	0,00	0		0		0,00	
F. UKUPNA PASIVA (A+B+C+D+E)	1.490.192	97,33	1.562.635		1.562.635		100,00	104,86
	0	0,00	0		0		0,00	

Račun dobitka i gubitka za razdoblje od 01.01. do 31.12.2020. godine

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je s 15 (po satima rada 14) zaposlenih u navedenom periodu ostvarila ukupan **prihod** od = **3.241.493,17 kn** i to :

Vrsta prihoda	Iznos u kn i lp
1 - Prihodi od usluga – redovita djelatnost	11.706,84
2 - Prihodi od otkupa stanova	169.788,54
3 - Prihodi od upravljanja st. zgradama	2.305.594,49
4 - Pčrihodi od posredovanja	150.000,00
5 - Prihodi od kamata	50,56
6- Prihod od obrade kredita	47.200,00
7- Prihodi po sudskim ovrhama	0,00
8 - Prihodi od ostalih usluga	557.152,74
Ukupno prihodi	3.241.493,17

Ukupani **rashodi** u istom periodu su bili = **3.176.489,15 kn** što je po strukturi:

Vrsta rashoda	Iznos u kn i lp
1- Materijal za čišćenje i održavanje	11.811,06
2- Uredski materijal i drugi troškovi	101.060,45
3- Poštanski i drugi troškovi	116.444,14
4- Održavanje i učešće u zajedničkim troškovima	66.274,78
5- Komunalne usluge	7.103,43
6- Troškovi obrade podataka	82.508,00
7- Amortizacija	22.243,30
8- Naknade i troškovi pričuve, osiguranja int.i zdrav.usluge	171.029,36
9- Troškovi Nadzornog odbora	72.927,41
10- Ostali troškovi, poreza i doprinosa potpora i sud.presuda	221.084,50
11- Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	4.753,97
12- Administrativne i sudske pristojbe	3.631,92
UKUPNO OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	880.872,32
13 - Plaće	1.399.779,83
14- Bolovanja, doprinosi, porez i prirez	895.837,00
UKUPNO TROŠKOVI OSOBLJA:	2.295.616,83
Ukupno rashodi	3.176.489,15
Dobitak prije oporezivanja	65.004,02
Porez na dobitak	12.442,30
Dobitak	52.561,72

Izveštaj sastavio:
Srđan Čabrilo, dipl.oec.



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 31.12.2020.g. u zbroju aktive odnosno zbroju pasive u iznosu od **1.562.634,20** kn,

II. Prihvaća se Godišnji obračun Domouprave Dubrovnik d.o.o. s računom prihoda i rashoda za razdoblje od 01.01. do 31.12.2020. godine i to:

1. Prihodi:	3.241.493,17 kn
2. Rashodi:	3.176.489,15 kn

3. Dobit prije oporezivanja:	65.004,02 kn

4. Porez na dobit :	12.442,30 kn
5. Dobit financijske godine:	52.561,72 kn

III. Prihvaća se Izvješće po godišnjem obračunu Domouprave Dubrovnik d.o.o. na dan 31.12.2020.g.



Za Upravu Društva:
Direktor:

Konsuelo Končić, dipl.ing.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Konsuelo Končić".

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2020. do 31.12.2020.

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		3.224.704	3.241.493
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127		3.224.704	3.241.493
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		3.214.264	3.176.489
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132			
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133		874.599	858.629
a) Troškovi sirovina i materijala	134		122.871	112.872
b) Troškovi prodane robe	135			
c) Ostali vanjski troškovi	136		751.728	745.757
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137		2.321.407	2.295.617
a) Neto plaće i nadnice	138		1.398.120	1.399.780
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	139		594.504	570.658
c) Doprinosi na plaće	140		328.783	325.179
4. Amortizacija	141		18.258	22.243
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		3.224.704	3.241.493
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	178		3.214.264	3.176.489
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	179		10.440	65.004
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 177-178)	180		10.440	65.004
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 178-177)	181		0	0
XII. POREZ NA DOBIT	182			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	183		10.440	65.004
1. Dobit razdoblja (AOP 179-182)	184		10.440	65.004
2. Gubitak razdoblja (AOP 182-179)	185		0	0
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje 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 (popunjavanje 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 (popunjavanje 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 (popunjavanje 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 SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	212			
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 203-212)	213		0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+213)	214		0	0
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)				
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 216+217)	215		0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	216			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	217			

BILANCA
stanje na dan 31.12.2020.

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		50.055	63.403
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		50.055	63.403
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		50.055	63.403
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			
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		1.405.376	1.487.369
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038		0	0
1. Sirovine i materijal	039			
2. Proizvodnja u tijeku	040			
3. Gotovi proizvodi	041			
4. Trgovačka roba	042			
5. Predujmovi za zalihe	043			
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044			

BILANCA
stanje na dan 31.12.2020.

**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
7. Biološka imovina	045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		681.045	984.750
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		545.324	841.193
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051			
6. Ostala potraživanja	052		135.721	143.557
III. KRATKOTRAJNA 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 BANCII I BLAGAJNI	063		724.331	502.619
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		34.761	11.864
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		1.490.192	1.562.636
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067		389.707	451.850
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			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081		233.396	240.975
1. Zadržana dobit	082		233.396	240.975
2. Preneseni gubitak	083			
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084		10.440	65.004
1. Dobit poslovne godine	085		10.440	65.004
2. Gubitak poslovne godine	086			
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087			
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088		0	0

BILANCA
stanje na dan 31.12.2020.

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
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		1.100.485	1.110.786
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		833.089	854.665
9. Obveze po vrijednosnim papirima	116			
10. Obveze prema zaposlenicima	117		117.216	118.874
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	118		80.430	78.059
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	119			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	120			
14. Ostale kratkoročne obveze	121		69.750	59.188
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	122			
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123		1.490.192	1.562.636
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	124			



DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.

Iva Vojnovića 31
20000 Dubrovnik – Hrvatska

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

upravitelj@ domouprava-dubrovnik.hr

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

fax: ++ 385 - 20 / 331-003
OIB: 17463546225
matični broj: 1333470

IBAN:HR6524070001100017198

BILJEŠKE

UZ

**FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE ZA 2020.
GODINU**

DUBROVNIK

OŽUJAK 2021. 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 obvezan 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 obvezan 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 2020.godine nije došlo do promjena u poslovnoj politici trgovačkog društva.

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

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 FINANCIJSKIH 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 31.12.2020. 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.

Odras epidemiloške situacije na poslovanje Društva

Tijekom 2020.g. u izuzetno nepovoljnim epidemiološkim uvjetima i uz raznovrsna ograničenja koja su postaljena pred sve stanovnike R.Hrvatske, pa i na poslovne subjekte došlo je do izmjene u određenim vrstama poslovnih aktivnosti koje smo provodili svih ovih godina.

Obzirom na upute Kriznog stožera RH smanjen je obim kontakata sa strankama te njihova cirkulacija u radnim prostorijama Društva uz stroge upute.

Sve je to iziskivalo i opremanje radnih prostorija odgovarajućom opremom (ulazna vrata, kamere, sredstva za dezinfekciju itd).

Znatan dio godine smo radili na način da su svi zaposleni podijeljeni u dva tima, A i B, što znači da je jedan tim sedam dana radio u prostorijama Društva, drugi tim od kuće. Radi ostvarenja takve vrste rada na koju nismo do sada prakticirali, kupljena su prijenosna računala za sve zaposlene u tehnološkom procesu.

5. BILJEŠKE UZ RAČUN PRIHODA I RASHODA

Bilješka br. 2 Prihodi izvještajnog razdoblja

Prihodi za razdoblje od 01.01. do 31.12.2020. godine

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je s 15 (po satima rada 14) zaposlenih u navedenom periodu ostvarila ukupan **prihod** od = **3.241.493,17 kn** i to :

Vrsta prihoda	Iznos u kn i lp
1 - Prihodi od usluga – redovita djelatnost	11.706,84
2 - Prihodi od otkupa stanova	169.788,54
3 - Prihodi od upravljanja st. zgradama	2.305.594,49
4 - Pčrihodi od posredovanja	150.000,00
5 - Prihodi od kamata	50,56
6- Prihod od obrade kredita	47.200,00
7- Prihodi po sudskim ovrhama	0,00
8 - Prihodi od ostalih usluga	557.152,74
Ukupno prihodi	3.241.493,17

Sa petnaest zaposlenih D.D. je u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine je ostvaren ukupan prihod od kn **3.241.493,17** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni u iznosu od kn **3.176.489,15**. Prihodi su bili veći za **0,52 %**, a rashodi su bili manji u odnosu na 2019.godinu i to za **1,18 %**.

Prihodi od redovite djelatnosti su ostvareni znatno niže u odnosu na iste u 2019. 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 2019. godini, i to za 20,5 %. 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 2020.g., a za razdoblje do studeni 2021. godine. Ukupan broj obveznika obročne otplate stanova je 745 i to 570 aktivnih obveznika tzv. Arbitraže (bivša Općina Dubrovnik i stanovi poduzeća iz pretvorbe koji su isključeni iz kapitala) izvorno Grad Dubrovnik 14 i Dubrovačko primorje jedan, te od poduzeća 160 ugovora koji su na snazi.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2020. 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 prethodnih godina. 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 10,67 % od ostvarenja u 2019. 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 2020. godine su znatno uvećani, uz značajan angažman od strane posloводства, pa su prihodi ostvareni s 144,41 % u odnosu na prethodnu.

Bilješka br. 3

Rashodi izvještajnog razdoblja

Ukupni rashodi u 2020. godini su ostvareni u iznosu od **3.176.489,15** kn što je za **1,18%** manje nego u 2019. godini. Od toga se na materijal i usluge odnosi 27,41 % a na troškove osoblja otpada 71,42 % ukupnih rashoda.

Troškovi za plaće zaposlenika smanjeni su u 2020.g. u odnosu na 2019.g. i to za 1,11 %, dok su vi ostali troškovi smanjeni za 1,34 %

Smanjeni su troškovi uredskog materijala i sličnih izdataka za 8,14 % u odnosu na 2019.godinu. Poštanski i drugi troškovi su smanjeni u odnosu na prošlu godinu odnosno 4,85 % manji. Generalno, telefonski troškovi su smanjeni, a i trošak dostave pismonosnih pošiljaka je smanjen.

Troškovi tekućeg održavanja i zajednički troškovi održavanja su bili znatno veći u odnosu na 2019.g. i to za 9,19% zbog ugradnje novih sustava zaštite na ulazu u radne prostorije Društva.

Troškovi obrade podataka su na nivou prethodne godine. 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 se se pokazalo izrazito efikasno i učinkovito, iako izravno poskupljuje ovu vrstu usluge.

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi i ostalim uređajima, povećani su u odnosu na 2019.g. za 21,83 % .

Znatno su smanjeni rashodi za razne naknade i ostale troškove za 13,46 % u odnosu na 2019.g. zbog izostanka potrebe za istima i smanjenja obima poslovanja.

Izdatci za članove Nadzornog odbora su znatno smanjeni u odnosu na 2019.g. sukladno preporukama Grada Dubrovniku u novonastaloj situaciji.

Iznos za razne troškove, te stim u svezi porezi i doprinosi su povećani za 24,24% u odnosu na prethodnu godinu.

Troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama su znatno povećani u odnosu na 2019.g. zbog povećanja vrsta usluga (internet itd.).

Administrativne i sudske pristojbe su ostvarene u visini 50 %istih u odnosu na 2019.godinu, a što je u suglasju s izostankom ovršnih postupaka tijekom cijele 2020.g.

Preporukom Vlade R. Hrvatske obustavljeni su svi ovršni postupci koji su se vodili putem FINE, a novi nisu pokretani.

Troškovi osoblja u 2020.g., plaće i naknade zaposlenika su ostvarene s 98,26 % u odnosu na 2019.g.

Ukupani rashodi u istom periodu su bili = 3.176.489,15 kn što je po strukturi:

Vrsta rashoda	Iznos u kn i lp
1- Materijal za čišćenje i održavanje	11.811,06
2- Uredski materijal i drugi troškovi	101.060,45
3- Poštanski i drugi troškovi	116.444,14
4- Održavanje i učešće u zajedničkim troškovima	66.274,78
5- Komunalne usluge	7.103,43
6- Troškovi obrade podataka	82.508,00
7- Amortizacija	22.243,30
8- Naknade i troškovi pričuve, osiguranja int. i zdrav. usluge	171.029,36
9- Troškovi Nadzornog odbora	72.927,41
10- Ostali troškovi, poreza i doprinosa potpora i sud. presuda	221.084,50
11- Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	4.753,97
12- Administrativne i sudske pristojbe	3.631,92
UKUPNO OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	880.872,32
13- Plaće	1.399.779,83
14- Bolovanja, doprinosi, porez i prirez	895.837,00
UKUPNO TROŠKOVI OSOBLJA:	2.295.616,83
Ukupno rashodi	3.176.489,15

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	65.004,02
Porez na dobitak	12.442,30
Dobitak	52.561,72



Za Upravu Društva:
Direktor:

Konsuelo Končić, dipl.ing.



DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.

Iva Vojnovića 31
20000 Dubrovnik – Hrvatska

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

upravitelj@domouprava-dubrovnik.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 2020.G.**
- 2. - OSTVARENI FINACIJSKI REZULTATI POSLOVANJA U 2020.G. U USPOREDBI S ISTIM U 2019.GOD.**
- 3. - FINACIJSKI PLAN ZA 2021. GODINU**

DUBROVNIK

OŽUJAK 2021. GODINE

1. OSTVARENJE FINANCIJSKOG PLANA ZA 2020.GODINU

**2. OSTVARENI FINANCIJSKI REZULTATI U 2020. GODINI
U USPOREDBI S OSTVARENJEM U 2019. GODINI**

Financijski plan za 2020. godinu je ostvaren na prihodovnoj strani s 99,42 %, a na rashodovnoj strani s 97,77 %. Obzirom na cjelokupnu situaciju tijekom poslovne godine, riječ je o dobroj procjeni i planiranju .

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 2020. godine ostvarila ukupan prihod od =**3.241.493,17 kn** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni s = **3.176.489,15 kn**. Planirani prihodi su bili manji u odnosu na planirane i to prihodi za 0,58 % , a rashodi manji za 2,23 %.

Prihodi od redovite djelatnosti su znatno manji 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 **19,15 %** od planiranog. Uplatnice otkupa stanova s obročnom otplatom su uredno odaslane zajedno s dužnim i revalorizacijskim iznosom početkom prosinca 2020. , a za razdoblje do studenog 2021. godine.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2020.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.

Ovršni postupci se slijedom preporeuke Vlade Republike Hrvatske tijekom 2020.g. nisu vodili, niti su pokretani novi. Stoga je izostao i cjelokupni planirani prihod na ovoj stavci.

Prihodi od obrade i ishođenja kredita kod poslovnih banaka za stambene zgrade koji su planirani za 2020.g. su viši . Na ovoj stavci ostvaren je prihod s 104,89 % u odnosu na plan.

Ukupni rashodi u 2020.godini ostvareni su u iznosu od **3.176.489,15** kn što je za 2,23 % manje u odnosu na planirano. Od toga na materijal i usluge otpada 27,41% , a na troškove osoblja 71,42 % u odnosu na planirano.

Panirani rashodi za troškove osoblja su ostvareni s 97,77 %.

Troškovi uredskog materijala i drugih troškova ostvareni sa 86,82 % u odnosu na planirane, dok su poštanski i drugi troškovi ostvareni sa 93,16 % u odnosu na plan.

Toškovi održavanja su značajno povećani i ostvareni se u odnosu na planirane sa 120,50 % .

Izdvajanja za amortizacij su bila viša za 23,57 % u odnosu na plan. Izvršene su neke nabavke dugotrajne opreme, pa je stoga povećana i amortizacija.

Troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama su u kontinuiranom porastu i predstavljaju 237,70 % 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 na 33,02 % izvršenja , što je u skladu s potpunim izostankom ovršnih postupaka tijekom cijele godine.

Troškovi osoblja, odnosno plaće zaposlenika su ostvarene s 98,31 % u odnosu na planirane.

Prilog : Tablica 1 Ostvarenje financijskog plana za 2020.g.
Tablica 2 Ostvarenje financijskog plana za 2020.g. u
usporedbi s 2019.g.

OSTVARENJE FINANCIJSKOG PLANA ZA 2020. GODINU

sve kn i lp

	OSTVARENO	PLAN ZA	INDEKS
	ZA 2020.GOD	ZA 2020.GOD	20/plan
VRSTA PRIHODA:			
1 Prihodi od usluga - tekuća djelatnost	11.706,84	60.000,00	19,51
2 Prihodi od otkupa stanova	169.788,54	210.000,00	80,85
3 Prihodi od upravljanja stambenim zgradama	2.305.594,49	2.250.000,00	102,47
4 Prihodi od posredovanja	150.000,00	150.000,00	100,00
5 Prihodi od kamata	50,56	500,00	10,11
6 Prihodi od obrade kredita	47.200,00	45.000,00	104,89
7 Prihodi od sudskih ovrha	0,00	35.000,00	0,00
8 Prihodi od manipulativnih troškova	557.152,74	510.000,00	109,25
9 Prihodi od refundacija	0,00	0,00	
10 Ukupno prihodi	3.241.493,17	3.260.500,00	99,42
VRSTA RASHODA:			
1 Uredski materijal i drugi troškovi	112.871,51	130.000,00	86,82
2 Poštanski i drugi troškovi	116.444,14	125.000,00	93,16
3 Održavanje i učešće u zajedničkim trošk.	66.274,78	55.000,00	120,50
4 Komunalne usluge	7.103,43	10.000,00	71,03
5 Troškovi obrade podataka	82.508,00	85.000,00	97,07
6 Amortizacija	22.243,30	18.000,00	123,57
7 Naknade i troškovi pričuve, int. i zdrav. usluge	171.029,36	200.000,00	85,51
8 Troškovi Nadzornog odbora	72.927,41	97.800,00	74,57
9 Ostali troškovi poreza i doprinosa, potpora itd.	221.084,50	180.000,00	122,82
10 Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	4.753,97	2.000,00	237,70
11 Administrativne i sudske pristojbe	3.631,92	11.000,00	33,02
12 Ukupno troškovi:	880.872,32	913.800,00	96,40
13 Plaće	1.399.779,83	1.400.000,00	99,98
14 Bolovanja, doprinosi, porez i prizrez	895.837,00	935.000,00	95,81
15 Ukupno troškovi osoblja:	2.295.616,83	2.335.000,00	98,31
16 Ukupno rashod	3.176.489,15	3.248.800,00	97,77
Gubitak:	0,00		
Dobitak	65.004,02	11.700,00	555,59
Porez na dobitak	12.442,30	0,00	
Dobitak poslije oporezivanja	52.561,72	0,00	
Dio dobitka za pokriće gubitka	0,00	0,00	
Ostatak dobiti za daljnu raspodjelu	52.561,72	0,00	

Dubrovnik, 31.12.2020.

DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

OSTVARENI FINANCIJSKI REZULTATI ZA 2020. GODINU

ZA PERIOD OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.
usporedbi s ostvarenjem za isto razdoblje u 2019. godini

	OSTVARENJE U GODINI		%	2019		2020	
	2019	2020		2020/2019	udjel u %	udjel u %	
VRSTA PRIHODA:							
1	Prihodi od usluga - tekuća djelatnost	75.513,29	11.706,84	15,50	2,30	0,36	
2	Prihodi od otkupa stanova	213.576,06	169.788,54	79,50	6,49	5,27	
3	Prihodi od upravljanja stambenim zgradama	2.230.168,96	2.305.594,49	103,38	67,79	71,50	
4	Prihodi od posredovanja	150.000,00	150.000,00	100,00	4,56	4,65	
5	Prihodi od kamata	39,77	50,56	127,13	0,00	0,00	
6	Prihodi od obrade kredita/troškovnika	32.685,00	47.200,00	144,41	0,99	1,46	
7	Prihodi od sudskih ovrha	19.280,00	0,00	0,00	0,59	0,00	
8	Prihodi od usluga-ostale djelatnosti	503.441,05	557.152,74	110,67	15,30	17,28	
10	Ukupno prihodi	3.224.704,13	3.241.493,17	100,52	98,02	100,52	

VRSTA RASHODA:							
1	Uredski materijal i drugi troškovi	122.870,65	112.871,51	91,86	3,76	3,51	
2	Poštanski i drugi troškovi	122.384,78	116.444,14	95,15	3,74	3,62	
3	Održavanje i učešće u zajedničkim trošk.	51.949,13	66.274,78	127,58	1,59	2,06	
4	Komunalne usluge	10.117,35	7.103,43	70,21	0,31	0,22	
5	Troškovi obrade podataka	82.293,00	82.508,00	100,26	2,52	2,57	
6	Amortizacija	18.258,34	22.243,30	121,83	0,56	0,69	
7	Razne naknade i troškovi	197.636,41	171.029,36	86,54	6,04	5,32	
8	Troškovi Nadzornog odbora	97.373,10	72.927,41	74,89	2,98	2,27	
9	Razni troškovi porezi i doprinosi	177.949,89	221.084,50	124,24	5,44	6,88	
10	Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	3.699,50	4.753,97	128,50	0,11	0,15	
11	Administrativne i sudske pristojbe	8.325,00	3.631,92	43,63	0,25	0,11	
12	Ukupno troškovi:	892.857,15	880.872,32	98,66	27,29	27,41	
13	Plaće	1.398.120,17	1.399.779,83	100,12	42,74	43,55	
14	Bolovanja, doprinosi, porez I prirez	923.286,91	895.837,00	97,03	28,23	27,87	
15	Ukupno troškovi osoblja:	2.321.407,08	2.295.616,83	98,89	70,97	71,42	
					0,00	0,00	
16	Ukupno rashod	3.214.264,23	3.176.489,15	98,82	98,26	98,82	

Gubitak:			
Dobitak	10.439,90	65.004,02	622,65
Porez na dobitak	9.161,19	12.442,30	
Dobitak poslije oporezivanja	1.278,71	52.561,72	
Dio dobitka za pokriće gubitka	0,00	0,00	
Ostatak dobiti za daljnu raspodjelu	1.278,71	52.561,72	

Dubrovnik, 31.12.2020.

3. FINANCIJSKI PLAN ZA 2021. GODINU

U novonastalim uvjetima koji ne pokazuju tendenciju smiravanja glede epidemiološke situacije u R.Hrvatskoj , Domouprava Dubrovnik d.o.o. za 2021. godinu planira proširenje materijalno tehničke osnove poslovanja, znavljanje i nadopunu dijela informatičke opreme to jest mrežnog sustava i njegovih pojedinih dijelova.

Iako je tijekom 2020.g. izvršena značajna nabavke informatičke opreme i na taj način zaposlenici Društva opremljeni za rad od kuće u novim uvjetima, neophodna je dalja nabavka opreme za bolje i efikasnije poslovanje.

Navedeni zahtjevi ne iziskuju značajnija financijska izdvajanja, već je riječ o tekućem održavanju 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 vrlo nepovoljne uvjete poslovanja koji se očekuju i tijekom 2021.g. neophodno je budno voditi brigu o nastavku primjene zakonske regulative kod certificiranja stambenih zgrada, predstojeće energetske obnove i značajnijih popravaka stambenih zgrada. Izvjesno je i dalje znatno veće angažiranje zaposlenika , jer se postavljaju i određeni rokovi prema naputcima Vlade RH i EU.

Prilog : Tablica 3 Financijski plan za 2021.g.

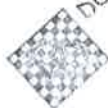
FINANCIJSKI PLAN ZA 2021. GODINU

	OSTVARENO	PLAN ZA	INDEKS
	U 2020	2021	PLAN/20
VRSTA PRIHODA:			
1 Prihodi od usluga -tekuća djelatnost	11.706,84	12.000,00	102,50
2 Prihodi od otkupa stanova	169.788,54	150.000,00	88,35
3 Prihodi od upravljanja stambenim zgradama	2.305.594,49	2.305.000,00	99,97
4 Prihodi od posredovanja/ provizija/	150.000,00	150.000,00	100,00
5 Prihodi od kamata	50,56	60,00	118,67
6 Prihodi od obrade kredita	47.200,00	40.000,00	84,75
7 Prihodi od sudskih ovrha	0,00	15.000,00	0,00
8 Prihodi od manipulativnih troškova	557.152,74	490.000,00	87,95
9 Prihodi od refundacija	0,00	0,00	
11 Ukupno prihodi	3.241.493,17	3.162.060,00	97,55
VRSTA RASHODA:			
1 Uredski materijal i drugi troškovi	112.871,51	118.000,00	104,54
2 Poštanski i drugi troškovi	116.444,14	120.000,00	103,05
3 Održavanje i učešće u zajedničkim trošk.	66.274,78	55.000,00	82,99
4 Komunalne usluge	7.103,43	10.000,00	140,78
5 Troškovi obrade podataka	82.508,00	85.000,00	103,02
6 Amortizacija	22.243,30	23.000,00	103,40
7 Naknade i troškovi pričuve,int.i zdrav.usluge	171.029,36	175.000,00	102,32
8 Troškovi Nadzornog odbora	72.927,41	97.800,00	134,11
9 Ostali troškovi poreza i doprinosa,potpورا itd	221.084,50	175.200,00	79,25
10 Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	4.753,97	2.000,00	42,07
11 Administrativne i sudske pristojbe	3.631,92	11.000,00	302,87
12 Ukupno troškovi:	880.872,32	872.000,00	98,99
13 Plaće	1.399.779,83	1.390.000,00	99,30
14 Bolovanja, doprinosi,porez i prirez	895.837,00	890.000,00	99,35
15 Ukupno troškovi osoblja:	2.295.616,83	2.280.000,00	99,32
16 Ukupno rashod	3.176.489,15	3.152.000,00	99,23
Gubitak:	0,00		
Dobitak	65.004,02	10.060,00	
Porez na dobitak	12.442,30	0,00	
Dobitak poslije oporezivanja	52.561,72	0,00	
Dio dobitka za pokriće gubitka	0,00	0,00	
Ostatak dobiti za daljnu raspodjelu	52.561,72	0,00	

Dubrovnik, 31.12.2020.

Voditelj računovodstva:
Srđan Čabrilo, dipl. oec.

Direktor:
Konsuelo Končić, dipl. ing.

DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.
DUBROVNIK, Iva Vojnovića 31 2

Na XV. sjednici Nadzornog odbora Domouprave Dubrovnik d.o.o. održanoj 24.03.2021. godine donesen je sljedeći:

Z A K L J U Č A K

1. Prihvaća se Financijski izvještaj po godišnjem obračunu za 2020. godinu.
2. Preporuča se Skupštini Domouprave Dubrovnik d.o.o. da se ostvarena dobit u 2020. godini reinvestira u 2021. godini ulaganjem u dugotrajnu imovinu.

Predlagatelj Izvještaja:
Direktor:


Konsuelo Končić, dipl.ing.



Predsjednik Nadzornog odbora:

Marin Junić, dipl.iur.



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

Na XV . sjednici Nadzornog odbora Domouprave Dubrovnik d.o.o. održanoj 24 . ožujka 2021. godine donesena je sljedeća

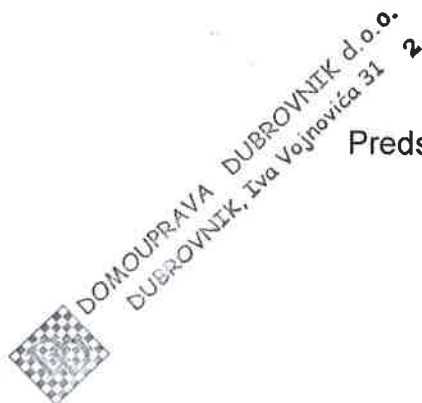
ODLUKA

o prihvaćanju financijskog izvješća Društva za 2020. god.

1. Prihvaća se Financijsko izvješće po godišnjem obračunu za 2020. godinu.

1. – Bilanca: aktivna i pasivna	1.562.634,20 kn
2. – Račun dobitaka i gubitaka	
- prihod	3.241.493,17 kn
- rashod	3.176.489,15 kn
- dobit prije oporezivanja	65.004,02 kn
- porez na dobit	12.442,30 kn
- dobit tekuće godine	52.561,72 kn

Dubrovnik, 24 . ožujka 2021.god.



Predsjednik Nadzornog odbora:
Marin Jurić, dipl.iur.