



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: 401-01/22-05/14

URBROJ: 2117-1-01-22-3

Dubrovnik, 26. kolovoza 2022.

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 48. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 2/21), gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog zaključka o prihvaćanju godišnjeg izvješća o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2021. godinu s pripadajućom financijskom dokumentacijom i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i prihvaćanje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu biti će Pero Milković, direktor Domouprave Dubrovnik d.o.o.

Gradonačelnik
Mato Franković



DOSTAVITI:

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za poslove gradonačelnika

KLASA: 401-01/22-05/14

URBROJ: 2117-1-27-22-2

Dubrovnik, 26. kolovoza 2022



GRAD DUBROVNIK
GRADONAČELNIK

Predmet: Godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2021. godinu

Uprava Domouprave Dubrovnik d.o.o. dostavila je godišnje izvješće o poslovanju društva za 2021. 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 2021. godinu.



DOSTAVITI:

1. Naslovu;
2. Pismohrana.

Gradsko vijeće

KLASA:

URBROJ:

Dubrovnik,

Na temelju članka 39. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 2/21), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, je na sjednici održanoj, donijelo

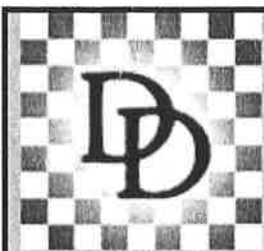
ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2021. godinu
2. Godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2021. 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

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

upravitelj@domouprava-dubrovnik.hr

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

331-033

333-253

fax: ++ 385 - 20 / 331-003

OIB: 17463546225

matični broj: 1333470

IBAN:HR7624070001100017198

Broj: 1854 / SČ

Dubrovnik, 05.05.2022.g.

GRAD DUBROVNIK
URED GRADONAČELNIKA
n/r gđe Marije Šimunović

20000 DUBROVNIK
Pred Dvorom 1



2136389	REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Dubrovnik	
Primljeno:	06.05.2022
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
401-01/22-05/14	2117-1-27;
Uradžbeni broj	Priloz: Vijednost:
378-22-01	7 -

Predmet : **Dostava godišnjeg izvješća o poslovanju za 2021.g.**

Sukladno Uputi o suradnji između Grada Dubrovnika i njegovih korisnika , dopis od 03.03.2022.g., Klasa: 301-01/22-01/05 Urbroj: 2117/01-01-22-1, dostavljamo godišnje izvještaje o poslovanju za 2021. godinu.

U prilogu dopisa Vam dostavljamo sve u pisanom obliku:

- Financijsko izvješće Društva za 2021.g.
- Račun dobiti i gubitka za 2021.g.
- Bilanca sa stanjem na dan 31.12.2021.g.
- Bilješke uz financijske izvještaje za 2021.g.
- Planski dokumenti Društva za 2022.g.
- Izvješće o radu Uprave društva za 2021.g. i
- Odluku Nadzornog odbora o prihvatanju Godišnjeg izvješća za 2021.g.

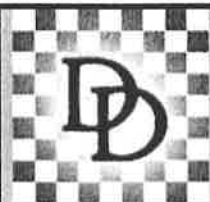
Za sve eventualne nejasnoće i nadopune stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem.

Prilog : kao u tekstu

Direktor:

Pero Milković, bacc.ing. el.
DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.
DUBROVNIK, Iva Vojnovića 31



DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.

Iva Vojnovića 31
20000 Dubrovnik – Hrvatska

<http://www.domouprava-dubrovnik.hr/>

upravitelj@domouprava-dubrovnik.hr

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

OIB: 17463546225
matični broj: 1333470

IBAN: HR6524070001100017198

**IZVJEŠĆE O RADU UPRAVE DRUŠTVA
ZA RAZDOBLJE OD SIJEČNJA DO PROSINCA 2021. g.**

Dubrovnik, ožujak 2022. 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 2021.g. broj zaposlenika iznosio je 16 (po satima rada 14) sa sljedećom kvalifikacijskom strukturom:

- VSS - 4 zaposlenika,
- VŠS - 2 zaposlenika,
- SSS - 10 zaposlenika,

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

- Ured Uprave 5 zaposlenika,
- Odjel za tehničke poslove 6 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.

Izvješće 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 Izvješća.

2. ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA

Na dan 31. prosinca 2021. godine Domouprava je pod svojim upravljanjem imala: 8.146 stambenih prostora, 493 poslovna prostora, 640 garaža i garažnih mjesta, 5 magazina i skladišnih prostora sa ukupno 510.373,56 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 : **1.026.701,88 kn**, što je dva puta više nego u prethodnoj godini.

2.2. Održavanje hidrantske opreme i protupožarnih aparata

Protupožarne aparate, temeljem provedenog natječaja, održavaju i servisiraju ovlaštene tvrtke «Almel» (Dubrovnik).

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

Tijekom 2021. 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 2021. godini utrošeno je ukupno **1.012.119,227 kn**, što je za 50% više nego u prethodnoj godini.

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 dimovodnih objekata Grada Dubrovnika.

Za navedene poslove tijekom 2021. godine utrošeno je **35.843,75 kn**, što je pola iznosa od prethodne godine.

2.4. Deratizacija i dezinfekcija

U skladu s Zakonom o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti te procjene Zavoda za javno zdravstvo Dubrovačko – neretvanske županije obavljena je deratizacija zgrada koje su pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik.

Po izvješću Zavoda za javno zdravstvo Dubrovačko–neretvanske županije o provedenom stručnom nadzoru, 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 dezinfekciju, deratizaciju, odstranjenje lošeg mirisa i dekontaminaciju (NN 151/02. RH).

Ukupno utrošena sredstva iznose **133.529,50 kn.**, što je dva puta više nego u prethodnoj godini.

2.5. Održavanje dizala

U zgradama pod upravljanjem Domouprave nalazi se 63 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., 62 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 je

jedno dizalo isključeno iz daljnje upotrebe zbog kvara dok se na njim ne izvrši potrebna rekonstrukcija.

Na redovni godišnji pregled dizala utrošeno je **24.062,50 kn.**

Za redovno obavezno mjesečno održavanje - servis utrošeno je **290.764,70 kn.**

Za otklanjanje kvarova na dizalima (zamjene nosivih užadi, redovna zamjena pojedinih elemenata i sl.) utrošeno je **166.969,10 kn.** Na remont i nova dizala utrošeno je **1.075.456,25 kn,** što je dva puta više nego prehodne godine.

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.

Ukupni broj primljenih predmeta (zahtjevi, ponude, računi, razni dopisi suvlasnika itd.) u tehničkoj službi bio je 8.666, što je 4-5 puta više u odnosu na 2013. godinu.

U evidenciji Tehničke službe Domouprave u 2021. godini zaprimljeno je i obrađeno 1.122 «**Zahtjeva za popravak**» zajedničkih građevinskih dijelova zgrada (krovovi: ravni i kosi, pročelja, stubišta, potporni zidovi, odvodnje kišnica, ulazna vrata, itd.) realizirano je 798 zahtjev, na što je utrošeno više od 9.000.000,00 kn, a preostalih 324 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: Vodoinstalaterska radnja „OMBLA“, DEUS d.o.o. i Obrt „VODOSERVIS VLAHO“.

Tijekom 2021. godine bilo je:

- 240 zahtjeva za popravak vodovodnih i kanalizacijskih instalacija,
- 291 zahtjev za otklanjanje začepljenih kanalizacijskih instalacija.
- 24 intervencije uslijed olujnog vremena
- 3 požara u stanu
- 160 izvida puknuća vodovodnih / kanalizacijskih cijevi
- 12 ugradnji daljinskih vodomjera,
- 3 ugradnje novog dizala,
- 6 rekonstrukcija dizala,
- 1 pražnjenje septičke jame.

2.8. Osiguranje stambenih zgrada

Važeći 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 2021. godini od strane Domouprave prema osiguravatelju je postavljeno 485 odštetna zahtjeva te je ukupno refundirano **512.335,72 kn**. Od toga 160 prijave odnose se na puknuće vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, 298 na začepjenja kanalizacijskih cijevi, 24 su prijave na štete od olujnog nevremena i 3 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 365 stambenih zgrada što je za 2-3 puta više u odnosu na 2017. godinu. Budući da pružanje te usluge nije obuhvaćeno cjenikom Domouprave, a iziskuje dosta redovitog, mjesečnog angažiranja i tehničke i financijske službe ponovo predlažemo formiranje cijene za navedenu uslugu.

2.10. Financiranje većih popravaka

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je u 2021. godini za zatvaranje finacijske konstrukcije ugovorenih radova, koje nije bilo moguće financirati samo iz sredstava prikupljenih zajedničkom pričuvom stambenih zgrada, zaprimili 18 zahtjeva suvlasnika za pribavu kredita, 4 su prenesena iz 2020. godine, a 2 zahtjeva su stornirana.

Ukupno je u 2021. godini realizirano 16 kredita u iznosu od **3.517.053,50 kn** od toga 8 na rok otplate od 180 mjesečnih obroka, 2 na rok otplate od 120 mjesečnih obroka, 1 na rok otplate od 132 mjesečna obroka, 1 na rok otplate od 72 mjesečna obroka, 1 na rok otplate od 60 mjesečnih obroka i 3 na rok otplate od 48 mjesečnih obroka. Ostatak od 2 zahtjeva smo prebacili i realizirali početkom 2022. godine.

2.11. Energetska obnova stambenih zgrada

Grad Dubrovnik nije u 2021. godini imao raspisan javni poziv za sufinansiranje energetske učinkovitosti postojećih višestambenih zgrada na području Grada Dubrovnika.

S obzirom da u 2021. 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 31 završen glavni projekt za energetska obnovu. 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 redovan posao upravitelja te suvlasnici stambene zgrade moraju donijeti Odluku potpisanu od natpolovične većine suvlasnika po kvadraturi u kojoj povećavaju iznos mjesečne pričuve za iznos mjesečnog čišćenja stambene zgrade.

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je u 2021. godini na zahtjev suvlasnika stambenih zgrada pribavio ponude i ugovorio čišćenje stambenih zgrada preko zajedničke pričuve za novih 6 zgrada te sad ukupno imamo 52 aktivna Ugovora za čišćenje što na nivou godine, a sve po Ugovorima iznosi 488.604,60 kn plaćenih s računa stambenih zgrada za čišćenje istih.

2.11. Izvješće o radu Ureda uprave

Rad i poslovanje Samostalnog referenta za pravne poslove pri Uredu uprave ovog Društva u 2021.godini temeljio se na edukaciji predstavnika i suvlasnika u višestambenim zgradama na području Grada Dubrovnika i okolnih Općina, a u upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja te pružanju pravne pomoći u rješavanju imovinskopravnih odnosa u stambenim zgradama.

S ciljem boljeg upoznavanja zakonskih odredaba i postupanja sukladno zakonskim propisima, komunikacija u 2021. godini sa predstavnicima i suvlasnicima se odvijala poštujući sve epidemiološke mjere i naloge nadležnih službi i Stožera. Tako su se, a po zahtjevu i prethodnom dogovoru s predstavnicima suvlasnika zakazivali i održavali sastanci na stambenim zgradama kao i u prostorijama Domouprave Dubrovnik,d.o.o. s ciljem upoznavanja zakonskih obveza kao i pružanje pravne pomoći u organiziranju i donošenju zajedničkih odluka suvlasnika.

Svakodnevno se odgovalaralo na upite i traženja suvlasnika u pojašnjavanju zakonskih odredaba, međususedskih odnosa te sređivanju imovinskopravnih stanja zgrade i pripadajućeg zemljišta.

U skladu odredaba Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN.91/96, 68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06,146/08,38/09,153/09,143/12,152/14kao i Uredbe o održavanju zgrada (NN.64/1997) redovito se savjetovalo suvlasnike u definiranju zajedničkih dijelova te utvrđivanju prioriteta i popravaka na stambenim zgradama kao i postizanju eventualnih poboljšica na istima.

Po zahtjevu i odluci suvlasnika, pribavljala se potrebna dokumentacije za pokretanje sudskih postupaka te rješavanje i sređivanje imovinskopravnog i zemljišnoknjižnog stanja zgrada i pripadajućeg zemljišta okolo.

Sukladno Zakonu te potpisanim Ugovorima o upravljanju stambenim zgradama, suvlasnike se educiralo za povećanje iznosa zajedničke pričuve te prikupljanju financijskih sredstava na zajedničkom računu zgrade, a za izvođenje svih potrebnih i željenih radova. Redovito se pratila uplata utuženih dugovanja zajedničke pričuve u pokrenutim ovršnim postupcima koji se nalaze na Sudu i na prisilnom izvršenju kod FINA-e Dubrovnik te su se poduzimale sve potrebne pravne radnje za bržom i efikasnijom naplatom utuženih potraživanja kao i reaktiviranjem isključenog duga po Obavijesti FINA-e o nemogućnosti izvršenja osnova po predatim pravomoćnim Rješenjima o ovrsi.

S obzirom na financijsku situaciju suvlasnika i pandemiju Covid 19, u 2021.godini nisu se pokretali novi ovršni postupci za prisilnu naplatu pojedinih dugovanja zajedničke pričuve već se dugovanje pokušavalo naplatiti slanjem pojedinačnih opomena i dogovorno, vansudski, mjesečnim obročnim otplatama duga.

Pisanih zahtjeva i traženja u 2021. godini od strane suvlasnika, Suda i ostalih državnih i drugih institucija zaprimljeno je 274. Svi su zahtjevi riješeni u zakonskom roku te na ista nije bilo pritužbi.

Po dostavljenim zahtjevima i nalogima predstavnika suvlasnik za potrebe pokretanja sudskih ili zemljišnoknjižnih postupaka kao i rješavanja vlasničkih i imovinskopravnih odnosa u zgradama u interesu svih suvlasnika, zatraženo je i pribavljeno:

- 5 ovjerenih preslika građevinskih i uporabnih dozvola od nadležnog Upravnog Odjela Grada Dubrovnika i Državnog arhiva. Sva pribavljena dokumentacija je predata predstavnicima suvlasnika kao i dostavljena Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Dubrovniku za upis i zabilježbu legalnosti građevine, a sukladno odredbama Zakona o gradnji (NN. 153/13,20/17,39/19,125/19),
- 13 zemljišnoknjižnih izvadaka sa Općinskog suda u Dubrovniku,
- 11 Kopija katastarskog plana i Popisa posjeda sa Katastra Dubrovnik,
- 2 Izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Dubrovniku,
- 2 Uvjerenja MUP-a RH o prebivalištu i OIB broju suvlasnika,
- 12 pravomoćnih Rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Dubrovniku za promjenu vlasnika u višestambenim zgradama kao i zaduženje zakonskog obveznika iznosom zajedničke pričuve.

Sav trošak pribave predmetne dokumentacije plaćen je po nalogu i suglasnosti predstavnika suvlasnika sa zajedničkog računa pričuve stambene zgrade.

Za potrebe bržeg i efikasnijeg rješavanja pokrenutih ovršnih postupaka kao i naplatu utuženih potraživanja po predatim pravomoćnim Rješenjima o ovrsi kod FINA-e Dubrovnik sukladno Zakonu o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima (NN. 68/18,02/20,46/20,47/20) kao i odredbama Ovršnog zakona (NN.112/12,25/13,93/14,55/16,73/17,131/20), zatražena je i pribavljena:

- 1 potvrda Lučke kapetanije o evidenciji i podatku iz upisnika i očevidnika vlasnika broda, jahte ili drugog plutajućeg objekta,
- 1 potvrda MUP-a RH o vlasniku motornog vozila, podatka o istom i registraciji.
- 1 potvrda HZMO-a o statusu osiguranika- ovršenika.

Po zahtjevu suvlasnika pripremali su se i dostavljali pojedinačni dopisi za organiziranje u zgradama s prijedlogom izrade plana i programa upravljanja kao i donošenja zajedničkih odluka o povećanju iznosa zajedničke pričuve. Navedeno je, kao i uvijek, imalo pozitivan učinak na svijest svih suvlasnika kao i bolju organizaciju; mnoge zgrade su se nakon primitka organizirale, izabrale predstavnika te povećale iznos zajedničke pričuve, a mnoge „nove“ neorganizirane zgrade su, videći pozitivne učinke navedenog upravljanja i otvorene komunikacije, zatražile uključenje u sustav upravljanja kod ovog Upravitelja.

Od 1.058 ulaza stambenih zgrada koje se nalaze na području Grada Dubrovnika i susjednih općina, a pod upravljanjem su Domouprave Dubrovnik, d.o.o, u 2021. godini su suvlasnici 3 stambene zgrade donijeli odluke o isključenju iz sustava upravljanja kod ovog Upravitelja. Obradom predmetnih zahtjeva je utvrđeno da nije bilo nepravilnosti i nezakonitosti u radu i postupanju po predatim zahtjevima suvlasnika istih već se radilo o slobodnoj volji i zajedničkoj odluci većine. Primopredaja cjelokupne dokumentacije kao i prelazak navedenih zgrada je obavljen sukladno svim zakonskim propisima te nije bilo problema u komunikaciji sa predstavnicima suvlasnika niti sa predstavnicima novog upravitelja.

U postupku rješavanja imovinskopravnog stanja 12 stambenih zgrada Vinogradarske ulice u Mokošici i pripadajućeg zemljišta okolo, aktivno se sudjelovalo u komunikaciji sa

predstavnicima suvlasnika kao i ovlaštenim odvjetnikom Darijom Obradovićem. Po zahtjevu opunomoćenog Odvjetnika kao i predstavnika suvlasnika, a za potrebe rješavanja predatih predmeta kod Općinskog suda u Dubrovniku, pribavljala se i dostavljala sva potrebne dokumentacije od nadležnih institucija kao i iz arhive Upravitelja.

Sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i u 2021. godini se nastavilo sa pružanjem pravne pomoći i edukacijom suvlasnika za pokretanjem postupaka sređivanja i rješavanja imovinskopravnog stanja čestica zgrada i zemljišta okolo. Svi pokrenuti postupci, cca. 75 su u radu i obradi te se nalaze u različitim fazama rješavanja, a što ovisi isključivo o volji i zajedničkoj odluci zakonski propisane većine suvlasnika za poduzimanjem daljnjih pravnih radnji i izradu potrebnih elaborata.

Na Općinskom sudu u Dubrovniku u 2021. godini se u rješavanju nalazilo 8 ovršnih predmeta po osnovi potraživanja i utuživanja iznosa zajedničke pričuve, a temeljem pravomoćnih Rješenja o ovrši te uloženi Prigovori na ista. Od toga, 3 su ovršna predmeta uspješno okončana sudskom odlukom ili nagodbom te je cjelokupno utuženo dugovanje zajedničke pričuve kao i trošak vođenja predmetnih sudskih postupaka plaćen u cjelosti bez obračuna zatezanih kamata uz suglasnost predstavnika suvlasnika navedene zgrade.

2 predmeta su proslijeđena FINI Dubrovnik za daljnje postupanje i prisilnu naplatu utuženih potraživanja, a temeljem Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima. 2 ovršna predmeta su još uvijek u tijeku rješavanja te se nalaze 1 predmet na Općinskom, a 1 predmet na Trgovačkom sudu u Dubrovniku gdje se čeka donošenje sudske odluke.

1 ovršni predmet je riješen u korist Ovršenika-Tuženika, a s obzirom na specifičan upis i zemljišnoknjižno stanje predmetne nekretnine. O istom je upoznata predstavnica suvlasnika, koja je odbila ulaganje žalbe i daljnje vođenje sudskog postupka. Predmetna zgrada je u obradi i organiziranju upravljanja, biranju predstavnika suvlasnika te upisom svih vlasnika i suvlasničkih udjela na istoj.

Sukladno Zakonu o stečaju potrošača (NN. 100/15,67/18), a po pravomoćnim Rješenjima Općinskog suda u Dubrovniku u pokrenutom jednostavnom stečaju nad imovinom potrošača i to pokretanjem, otvaranjem, zaključenjem te oslobađanjem daljnjih obveza potrošača, u 2021. godini su riješena 3 predmeta koja su se nalazila kod FINA-e Dubrovnik zavedena u redoslijedu naplate zajedničke pričuve. Za sva Rješenja je zatražena i pribavljena potvrda pravomoćnosti te je postupljeno po nalogu Suda. O svemu su obaviješteni predstavnici predmetnih zgrada.

I dalje ostaje za rješavati dugovanje zajedničke pričuve za stanove u vlasništvu Ministarstva graditeljstva i državne imovine kao i stanova sa neutvrđenim upisom vlasništva tj. stanova čije se vlasništvo i vlasničkopravni odnosi rješavaju u pokrenutim sudskim postupcima pred nadležnim sudovima.

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA U 2021.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 2021. godini

U privitku dostavljamo prilagođene obrasce računa dobitka i gubitka, te Bilancu stanja na dan 31.12.2021. godine. Razvidan je porast prihoda za **8,6 %** i porast rashoda u 2021.g za **5,00 %**, u odnosu na 2020.g.

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 više od 70% rashoda odnosi na troškove plaća i naknada zaposlenicima.

3.2. Usporedba – ostvareni financijski rezultati u 2021. godini

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je sa 16 (po satima rada 14) zaposlenih djelatnika u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine ostvarila ukupan prihod od kn **3.520.142,21** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni s kn **3.335.412,56** što znači da su prihodi i rashodi bili veći u odnosu na 2020.godinu.

Prihodi od redovite djelatnosti su viši za **3,86 %** 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 2020.godini, i to za 17,52 %. Kontinuiran smanjenje 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 2021.g., a za razdoblje do studeni 2022. godine.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2021. 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 u 2021. su od ostalih djelatnosti znatno viši od ostvarenja u 2020. 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 2021.godine su povećani obzirom na značajan angažman od strane posloводства, pa su prihodi ostvareni s 191,03% u odnosu na prethodnu.

I tijekom 2021.g. 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, odnosno DURA-e, što uvjetuje i kreditno zaduženje istih za realizaciju investicije.

Ukupni troškovi u 2021.godini su ostvareni u iznosu od **3.335.412,56** kn što je za **5,00** % više nego u 2020. godini. Od toga na materijal i usluge otpada 27,73 % , a na troškove osoblja otpada 71,29 % ukupnih rashoda. Ukupno ostvarenje na pojedinim troškovima odnosi se na ostale troškovi koji su viši za 8,70 %, dok su isplate plaća, tj. troškovi osoblja u 2021.g. u odnosu na 2020.g. viši za 3,58 %.

Troškova uredskog materijala i drugih izdataka su niži za 19,80% u odnosu na 2020.godinu.

Poštanski i drugi troškovi su niži u odnosu na 2020.g. i to za 1,97 %.

Telefonski troškovi su smanjeni, ali je trošak dostave pismonosnih pošiljaka porastao.

Troškovi održavanja su smanjeni i čine 84,02 % istih u odnosu na 2020.godinu.

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi povećani su u odnosu na 2020.g. za 14,96 % .

Znatno su povećani rashodi za razne naknade i ostale troškove u odnosu na 2020.g. zbog izostanka isplate u prethodnim razdobljima.

Izdatci za članove Nadzornog odbora su ostvareni s 123,89% u odnosu na 2020. godinu.

Iznos troškova za razne troškove, poreze i doprinose su ostvareni sa 79,03% u odnosu na prethodnu godinu.

Znatno su povećani troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama u odnosu na 2020.g. zbog proširenja vrste usluga i njihova obima.

Administrativne i sudske pristojbe su porasle u odnosu na 2020.g. ali u apsolutnom iznosu zanemarivo, jer čini 0,41 % ukupnih troškova Društva.

Troškovi osoblja, plaće i naknade zaposlenika su ostvarene s 103,58 % u odnosu na 2020.g. zbog izmjene strukture zaposlenih.

Općenito uzevši DD je postigla solidne rezultate poslovanja obzirom na broj zaposlenih i značajno povećanje obujma poslovanja, obzirom na situaciju nastalom epidemijom CORONA 19, koja se nastavila i u cijelu 2021.g.

3.3. Ostvarenje financijskog plana za 2021. godinu

Financijski plan za 2021.godnu je ostvaren na prihodovnoj strani sa 111,32 %, a na rashodovnoj strani s 105,82 %. U uvjetima epidemije i nepredvidivosti ukupnog poslovanja u R. Hrvatskoj dosta dobro su procijenjeni i planirani prihodi i rashodi tijekom 2020.g. Tijekom godine nije vršen rebalans plana prihoda i rashoda, jer je došlo do odstupanja od izvršenja istih za više od 10 % u odnosu na planirano samo na jednoj stavci potkraj godine.

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 31.12.2021.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 2021. godini

Tijekom 2021. godine vršeno je ulaganje u proširenje materijalno tehničke strukture u obliku dugotrajne imovine i to nabavka i znavljanje informatičke opreme.

Sukladno epidemiološkoj situaciji koja se nastavila i na 2021.g. 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 suvlasici imaju pristup putem odgovarajuće šifre podacima o financijskom poslovanju njihove nekretnine ažurirano s otklonom od 1 (jednog) dana.

To je značajna novina koju i dalje koristimo, jer se itekako smanjuje klasična 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 2021. godini ostvarila kontinuitet kod realizacije prihoda većeg od od tri i pol (3,5) 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.

Tijekom cijele 2021.godine su dosljedno primijenjene sve mjere epidemiološke zaštite u svakodnevnom poslovanju, pa smo u jednom dijelu godine 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.

Započete su početne pripreme u okviru tvrtke za prelazak na EUR, sukladno smjernicama Vlade RH i HNB-a.

Znatno je unaprijeđena suradnja s upravnim odjelima Grada Dubrovnika posebno s Upravnim odjelom Grada Dubrovnika za europske fondove, regionalnu i međunarodnu suradnju na javnom pozivu za sufinanciranje energetske učinkovitosti postojećih višestambenih zgrada, te ćemo taj trend i nastaviti kako bi što više zgrada pripremili za javni poziv MGPU RH i europskih strukturnih i investicijskih fondova koji se očekuje tijekom 2022.g.

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.

U Dubrovniku, ožujak 2022. godine.



Za Upravu Društva
Direktor:
Pero Milković, bacc.ing.el.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pero Milković".



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

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ DRUŠTVA ZA 2021. GODINU

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

ožujak, 2022. 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 2021.godine nije došlo do promjena u poslovnoj politici trgovačkog društva.

Trenutni broj zaposlenih je 16. Efektivno po satima rada 14.

Nakon konstituirajuće sjednice 06. 09.2021 članovi Nadzornog odbora su: predsjednik g. Marin Jurić , uz ostale članove:g. Rade Dolina, G. Vido Raič i g. Nikša Zec .

Od zaposlenika za člana je 24.03.2021. izabran gospodin Srđan Čabrilo.

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 2021. godine.

U tako nepovoljnoj situaciji i pored djelomičnog otvaranja koje je uslijedilo sredinom godine zbog turističke sezone, došlo je do značajnog povećanja aktivnosti u Gradu Dubrovniku , što se odrazilo i na poslovanje Društva.

Sukladno Nacionalnom planu zamjene hrvatske kune eurom pratimo i provodimo sve naputke sukladno istoj, te vršimo prilagodbu programskih i drugih alata za provedbu plana.

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

PRIHODI

Sa šesnaest zaposlenih D.D. je u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine je ostvaren ukupan prihod od kn **3.520.142,21** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni u iznosu od kn **3.335.412,56** . Prihodi su bili veći za **8,6 %** , a rashodi su bili manji u odnosu na 2020.godinu i to za **5,0 %**.

Prihodi od redovite djelatnosti su ostvareni sa 3,86 % više u odnosu na iste u 2020. 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 2020.godini, i to za 17,52 % . 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 2021.g., a za razdoblje do studeni 2022. godine. Ukupan broj obveznika obročne otplate stanova je 537 i to 398 aktivnih obveznika tzv. Arbitraže (bivša Općina Dubrovnik i stanovi poduzeća iz pretvorbe koji su isključeni iz kapitala) izvorno Grad Dubrovnik 12 i Dubrovačko primorje jedan, te od poduzeća 126 ugovora koji su na snazi.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2021. predstavljaju kontinuitet u laganom povećanju visine pričuve suvlasnika stambenog prostora. Povećanjem pričuve s minimalnih 2,70/m² na više, izravno se povećava prihod zgrada i 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 32,71 % od ostvarenja u 2020. 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 2021.godine su znatno uvećani, uz značajan angažman od strane posloводства, pa su prihodi ostvareni s 191,03 % u odnosu na prethodnu.

RASHODI

Ukupni rashodi u 2021.godini su ostvareni u iznosu od **3.335.412,56** kn što je za **5,00%** više nego u 2020.godini. Od toga se na materijal i usluge odnosi 28,71 % a na troškove osoblja otpada 71,29 % ukupnih rashoda.

Troškovi za plaće zaposlenika povećani su u 2021.g. u odnosu na 2020.g. i to za 3,58 %, dok su vi ostali troškovi povećani za 8,70 %.

Smanjeni su troškovi uredskog materijala i sličnih izdataka za 19,8 % u odnosu na 2020.godinu. Poštanski i drugi troškovi smanjeni u odnosu na prošlu godinu odnosno 1,97 % su manji. Generalno, telefonski troškovi su smanjeni, a i trošak dostave pismonosnih pošiljaka je smanjen.

Troškovi tekućeg održavanja i zajednički troškovi održavanja su bili znatno manji u odnosu na 2020.g. i to za 15,98% zbog smanjenja ulaganja u infrastrukturu radnih prostorija Društva.

Troškovi obrade podataka su porasli za 3,61 % u odnosu na prethodnu godinu. Već četvrtu godinu zaredom ugovorom o programskoj podršci je dogovoren i drugačiji pristup podacima i radu na računalima bez vlastitog servera, već tzv. CLOUD programska podrška. Na taj način smo izbjegli česte prestanke rada zbog nestanka el.energije i lošeg vremena, te mogućnost gubljenja podataka s tim u vezi.

Suvlasnicima stambenih zgrada je omogućen izravan pristup svojim podacima, što se se pokazalo izrazito efikasno i učinkovito, iako izravno poskupljuje ovu vrstu usluge.

DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

BILANCA NA DAN 31.12.2021. GODINE / u kunama /

Opis pozicije	01.01. 2021	Udjel u %	31.12.2021.			% Otpisa	Udjel %	Indeks 6/2*100
			Bruto	Otpis	Neto			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A.POTRAŽ ZA UPIS A NEUP.KAP.	0		0	0	0			
B.DUGOTRAJNA IMOVINA II-IV/	63.403	4,14	1.139.252	1.101.421	73.443	96,68	4,32	115,84
I. Nematerijalna imovina	0	0,00	107.582	107.582	0	100,00	0,00	
II. Materijalna imovina /a+b+c+d/	63.403	4,14	1.067.282	993.839	73.443	93,12	4,32	115,84
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.	63.403	4,14	1.067.282	993.839	73.443	93,12	4,32	115,84
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	
Dugoročna potraživanja	0	0,00	0	0	0	0	0,00	
C.KRATKOTRAJNA IMOVINA(I-IV)	1.487.368	97,15	1.986.034		1.620.191	0	95,33	108,93
I. Zalihe	0	0,00	0	0	0		0,00	
II. Potraživanja (a+b)	984.749	64,32	993.847	0	628.004	0	36,95	63,77
a) Potraživanja od kupaca	841.193	54,94	841.192	0	475.349		27,97	56,51
b) Ostala potraživanja	143.557	9,38	152.655	0	152.655	0	8,98	106,34
III. Finansijska imovina	0	0,00	0	0	0	0	0,00	
IV.Novac u banci I blagajni	502.619	32,83	992.187	0	992.187	0	58,38	197,40
D.PLAĆENI TR.BUDUĆEG RAZD.	11.864	0,77	5.932	0	5.932	0	0,35	
E.GUBITAK IZNAD VISINE KAPIT.	0	0,00	0	0	0	0	0,00	
F.UKUPNA AKTIVA (A+B+C+D+E)	1.562.635	102,07	3.131.218	1.101.421	1.699.566	97,03	100,00	108,76
G. IZVANBILANČNA AKTIVA	0	0,00	0		0		0,00	
A. KAPITAL I REZERVE (I - Vib)	439.408	28,70	582.948	0	582.948		37,31	132,67
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	240.975	15,74	274.481		274.481		17,57	113,90
V.b.Preneseni gubitak	0	0,00	0		0		0,00	
V.a.Dobitak tekuće godine	0	0,00	162.596		162.596		10,41	
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)	1.123.227	73,36	1.116.618		1.116.618		71,46	99,41
I. Obveze po kreditima I zajmovima	0	0,00	0		0		0,00	
II. Obveze prema dobavljačima	854.665	55,82	894.729		894.729		57,26	104,69
III Ostale kratkoroč. obveze	189.661	12,39	221.889		221.889		14,20	116,99
E.ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠ.	0	0,00	0		0		0,00	
F. UKUPNA PASIVA (A+B+C+D+E)	1.562.635	102,07	1.699.566		1.699.566		108,76	108,76
	0	0,00	0		0		0,00	

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi i ostalim uređajima, povećani su u odnosu na 2020.g. za 14,96 % .

Znatno su porasli rashodi za razne naknade i ostale troškove za 70,48 % u odnosu na 2020.g. zbog potrebe za istima i povećanja obima poslovanja.

Izdatci za članove Nadzornog odbora su povećani u odnosu na 2020.g. sukladno preporukama Grada Dubrovniku u novonastaloj situaciji.

Iznos za razne troškove, te stim u svezi porezi i doprinosi su smanjeni za 20,97% u odnosu na prethodnu godinu.

Troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama su znatno povećani u odnosu na 2020.g. zbog povećanja vrste i cijene usluga (internet itd.).

Administrativne i sudske pristojbe su znatno porasle u odnosu na 2020.godinu, a što je u suglasju sa statusnim promjenama u Društvu tijekom cijele 2021.g.

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

Troškovi osoblja u 2021.g., plaće i naknade zaposlenika su ostvarene sa 103,58 % u odnosu na 2020.g.

Odraz epidemiloške situacije na poslovanje Društva

Tijekom 2021.g. nastavilo se poslovanje u izuzetno nepovoljnim epidemiološkim uvjetima i uz raznovrsna ograničenja koja su postavljena 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 dodatno 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 koju smo i tijekom 2020.g. prakticirali, kupljena su prijenosna računala za sve zaposlene u tehnološkom procesu.

Račun dobitka i gubitka za razdoblje od 01.01. do 31.12.2021. godine

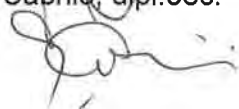
Domouprava Dubrovnik d.o.o. je s 16 (po satima rada 14) zaposlenih u navedenom periodu ostvarila ukupan **prihod** od = **3.520.142,21 kn** i to :

Vrsta prihoda	Iznos u kn i lp
1 - Prihodi od usluga – redovita djelatnost	12.159,10
2 - Prihodi od otkupa stanova	140.044,86
3 - Prihodi od upravljanja st. zgradama	2.388.346,11
4 - Pčihodi od posredovanja	150.000,00
5 - Prihodi od kamata	22,60
6- Prihod od obrade kredita	90.166,41
7- Prihodi po sudskim ovrhama	0,00
8 - Prihodi od ostalih usluga	739.403,13
Ukupno prihodi	3.520.142,21

Ukupani **rashodi** u istom periodu su bili = **3.335.412,56 kn** što je po strukturi:

Vrsta rashoda	Iznos u kn i lp
1- Materijal za čišćenje i održavanje	11.756,60
2- Uredski materijal i drugi troškovi	78.769,05
3- Poštanski i drugi troškovi	114.148,11
4- Održavanje i učešće u zajedničkim troškovima	55.687,31
5- Komunalne usluge	9.919,05
6- Troškovi obrade podataka	85.487,65
7- Amortizacija	25.571,92
8- Naknade i troškovi pričuve, osiguranja int. i zdrav. usluge	291.573,66
9- Troškovi Nadzornog odbora	90.348,77
10- Ostali troškovi, poreza i doprinosa potpora i sud. presuda	174.723,43
11- Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	5.962,87
12- Administrativne i sudske pristojbe	13.591,30
UKUPNO OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	957.539,72
13 - Plaće	1.470.459,92
14- Bolovanja, doprinosi, porez i prirez	907.412,92
UKUPNO TROŠKOVI OSOBLJA:	2.377.872,84
Ukupno rashodi	3.335.412,56
Dobitak prije oporezivanja	184.729,65
Porez na dobitak	22.134,10
Dobitak	162.595,55

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 Balance na dan 31.12.2021.g. u zbroju aktive odnosno zbroju pasive u iznosu od **1.699.565,21 kn**,
- II. Prihvaća se Godišnji obračun Domouprave Dubrovnik d.o.o. s računom prihoda i rashoda za razdoblje od 01.01. do 31.12.2021. godine i to:
- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1. Prihodi: | 3.520.142,21 kn |
| 2. Rashodi: | 3.335.412,56 kn |
| ----- | |
| 3. Dobit prije oporezivanja: | 184.729,65 kn |
| ----- | |
| 4. Porez na dobit : | 22.134,10 kn |
| 5. Dobit financijske godine: | 162.595,55 kn |
| ----- | |
- III. Prihvaća se Izvješće po godišnjem obračunu Domouprave Dubrovnik d.o.o. na dan 31.12.2021.g.

Za Upravu Društva:
Direktor:

Pero Milković, bacc.ing.el.


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

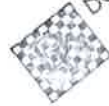
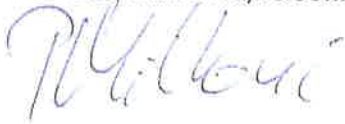
Na II. sjednici Nadzornog odbora Domouprave Dubrovnik d.o.o. održanoj 23.03.2022. godine donesen je sljedeći:

Z A K L J U Č A K

1. Prihvaća se Financijski izvještaj po godišnjem obračunu za 2021. godinu.
2. Preporuča se Skupštini Domouprave Dubrovnik d.o.o. da se ostvarena dobit u 2021. godini reinvestira u 2022. godini ulaganjem u dugotrajnu imovinu.

Predlagatelj Izvještaja:
Direktor:

Pero Milković, bacc.ing.el.



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

Predsjednik Nadzornog odbora:

Marin Jurić, dipl.iur.



RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2021. do 31.12.2021.

Obrazac
POD-RDG

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prathodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)	127		3.241.493	3.520.142
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	128			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	129		3.241.493	3.520.142
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	130			
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	131			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	132			
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 134+135+139+143 do 145+148+155)	133		3.176.489	3.335.412
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	134			
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)	135		858.629	931.968
a) Troškovi sirovina i materijala	136		112.872	90.526
b) Troškovi prodane robe	137			
c) Ostali vanjski troškovi	138		745.757	841.442
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)	139		2.295.617	2.377.872
a) Neto plaće i nadnice	140		1.399.780	1.470.459
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	141		570.658	570.397
c) Doprinosi na plaće	142		325.179	337.016
4. Amortizacija	143		22.243	25.572
5. Ostali troškovi	144			
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 146+147)	145		0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	146			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	147			
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)	148		0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	149			
b) Rezerviranja za porezne obveze	150			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	151			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	152			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	153			
f) Druga rezerviranja	154			
8. Ostali poslovni rashodi	155			
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)	156		0	0
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	157			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih	158			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	159			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar	160			
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s	161			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	162			
7. Ostali prihodi s osnove kamata	163			
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	164			
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	165			
10. Ostali financijski prihodi	166			
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)	167		0	0
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	168			
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169			

3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	170			
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	171			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	172			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	173			
7. Ostali financijski rashodi	174			
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM	175			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM	177			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	178			
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 127+156+175 + 176)	179	3.241.493		3.520.142
X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)	180	3.176.489		3.335.412
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)	181	65.004		184.730
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)	182	65.004		184.730
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)	183	0		0
XII. POREZ NA DOBIT	184			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)	185	65.004		184.730
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)	186	65.004		184.730
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)	187	0		0
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE	188	0		0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	189			
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	190			
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	191			
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 188-191)	192	0		0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 191-188)	193	0		0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)				
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 181+188)	194	0		0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 194)	195	0		0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 194)	196	0		0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 184+191)	197	0		0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 194-197)	198	0		0
1. Dobit razdoblja (AOP 194-197)	199	0		0
2. Gubitak razdoblja (AOP 197-194)	200	0		0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+203)	201	0		0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	202			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	203			
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)				
I. Dobit ili gubitak razdoblja	204			
II. Ostala sveobuhvatna dobit / gubitak prije poreza	205	0		0
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 207 do	206	0		0
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	207			
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih	208			
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz	209			
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	210			
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	211			
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	212			
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 214 do	213	0		0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	214			
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih	215			

3. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	216			
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u	217			
5. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih	218			
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	219			
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	220			
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	221			
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati	222			
V. Neto ostala sveobuhvatna dobit ili gubitak (AOP 206+213)	223		0	0
VI. Ukupna sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 204+223)	224		0	0
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)				
VI. Sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 226+227)	225		0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	226			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	227			


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

BILANCA
stanje na dan 31.12.2021.

**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		63.403	73.443
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver	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		63.403	73.443
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		63.403	73.443
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	024			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih	025			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim	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		1.487.369	1.620.191
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			
7. Biološka imovina	045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		984.750	628.004
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		841.193	475.349
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051			
6. Ostala potraživanja	052		143.557	152.655
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	057			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih	058			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim	059			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061			
9. Ostala financijska imovina	062			
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063		502.619	992.187
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064		11.864	5.932
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		1.562.636	1.699.566
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067		451.850	624.138
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 I OSTALO (AOP 078 do 082)	077		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu	078			
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079			
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080			
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081			
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	082			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083		240.975	293.537
1. Zadržana dobit	084		240.975	293.537
2. Preneseni gubitak	085			
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086		65.004	184.730
1. Dobit poslovne godine	087		65.004	184.730
2. Gubitak poslovne godine	088			
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089			
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091			

2. Rezerviranja za porezne obveze	092			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093			
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094			
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095			
6. Druga rezerviranja	096			
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097		0	0
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih	101			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103			
7. Obveze za predujmove	104			
8. Obveze prema dobavljačima	105			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106			
10. Ostale dugoročne obveze	107			
11. Odgođena porezna obveza	108			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109		1.110.786	1.075.428
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih	113			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115			
7. Obveze za predujmove	116			
8. Obveze prema dobavljačima	117		854.665	853.539
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118			
10. Obveze prema zaposlenicima	119		118.874	110.287
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	120		78.059	51.826
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122			
14. Ostale kratkoročne obveze	123		59.188	59.776
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA	124			
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125		1.562.636	1.699.566
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126			



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 2021.
GODINU**

DUBROVNIK

OŽUJAK 2022. 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 2021.godine nije došlo do promjena u poslovnoj politici trgovačkog društva.

Trenutni broj zaposlenih je 16. Efektivno po satima rada 14.

Odlukom Skupštine društva od 06.09.2021. godine članovi Nadzornog odbora su : g. Marin Jurić, g.Rade Dolina, g.Vido Raič i g. Nikša Zec.

Na istoj sjednici za Predsjednika NO izabran je g. Marin Jurić.

Za predstavnika zaposlenika izabrani je 24.03.2021. gospodin Srđan Čabrilo.

2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE PRIMIJENJENE U SASTAVLJANJU FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Politika iskazivanja dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine

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

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

Politika iskazivanja zaliha

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

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

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

Smanjivanje vrijednosti zaliha , provodi se na teret rashoda razdoblja.

Politika iskazivanja potraživanja

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

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

Politika iskazivanja kratkotrajne financijske imovine

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

Vrijednosni papiri iskazuju se po metodi troška ulaganja.

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

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

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

Politika iskazivanja kapitala

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

Politika iskazivanja prihoda

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

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

Politika iskazivanja rashoda

U poslovnim i financijskim izvještajima priznaju se rashodi sukladno točki 78. do 80. i 94. do 98. okvira za sastavljanje i prezentiranje financijskih izvještaja (MRS).

Svi troškovi i rashodi koji se odnose na obračunsko razdoblje obuhvaćeni su u financijskim izvještajima.

3. PROMJENE RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

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

4. BILJEŠKE UZ BILANCU NA DAN 31.12.2021. 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 2021.g. u izuzetno nepovoljnim epidemiološkim uvjetima i uz raznovrsna ograničenja koja su postajena 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 31.12.2021. godine

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je s 16 (po satima rada 14) zaposlenih u navedenom periodu ostvarila ukupan **prihod** od = **3.520.142,21 kn** i to :

Vrsta prihoda	Iznos u kn i lp
1 - Prihodi od usluga – redovita djelatnost	12.159,10
2 - Prihodi od otkupa stanova	140.044,86
3 - Prihodi od upravljanja st. zgradama	2.388.346,11
4 - Pčrihodi od posredovanja	150.000,00
5 - Prihodi od kamata	22,60
6- Prihod od obrade kredita	90.166,41
7- Prihodi po sudskim ovrhama	0,00
8 - Prihodi od ostalih usluga	739.403,13
Ukupno prihodi	3.520.142,21

Sa šesnaest zaposlenih D.D. je u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine je ostvaren ukupan prihod od kn **3.520.142,21** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni u iznosu od kn **3.335.412,56** . Prihodi su bili veći za **8,6 %** , a rashodi su bili manji u odnosu na 2020.godinu i to za **5,0 %**.

Prihodi od redovite djelatnosti su ostvareni sa 3,86 % više u odnosu na iste u 2020. 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 2020.godini, i to za 17,52 % . 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 2021.g., a za razdoblje do studeni 2022. godine. Ukupan broj obveznika obročne otplate stanova je 537 i to 398 aktivnih obveznika tzv. Arbitraže (bivša Općina Dubrovnik i stanovi poduzeća iz pretvorbe koji su isključeni iz kapitala) izvorno Grad Dubrovnik 12 i Dubrovačko primorje jedan, te od poduzeća 126 ugovora koji su na snazi.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2021. predstavljaju kontinuitet u laganom povećanju visine pričuve suvlasnika stambenog prostora. Povećanjem pričuve s minimalnih 2,70/m² na više, izravno se povećava prihod zgrada i 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 u 2021. g. su uvećani za 32,71 % od ostvarenja u 2020. 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 2021.godine su znatno uvećani, uz značajan angažman od strane posloводства, pa su prihodi ostvareni s 191,03 % u odnosu na prethodnu.

Bilješka br. 3

Rashodi izvještajnog razdoblja

Ukupni rashodi u 2021. godini su ostvareni u iznosu od **3.335.412,56** kn što je za **5,00%** više nego u 2020. godini. Od toga se na materijal i usluge odnosi 28,71 % a na troškove osoblja otpada 71,29 % ukupnih rashoda.

Troškovi za plaće zaposlenika povećani su u 2021.g. u odnosu na 2020.g. i to za 3,58 %, dok su vi ostali troškovi povećani za 8,70 %.

Smanjeni su troškovi uredskog materijala i sličnih izdataka za 19,8 % u odnosu na 2020.godinu. Poštanski i drugi troškovi smanjeni u odnosu na prošlu godinu odnosno 1,97 % su manji. Generalno, telefonski troškovi su smanjeni, a i trošak dostave pismonosnih pošiljaka je smanjen.

Troškovi tekućeg održavanja i zajednički troškovi održavanja su bili znatno manji u odnosu na 2020.g. i to za 15,98% zbog smanjenja ulaganja u infrastrukturu radnih prostorija Društva.

Troškovi obrade podataka su porasli za 3,61 % u odnosu na prethodnu godinu. Već četvrtu godinu zaredom ugovorom o programskoj podršci je dogovoren i drugačiji pristup podacima i radu na računalima bez vlastitog servera, već tzv. CLOUD programska podrška. Na taj način smo izbjegli česte prestanke rada zbog nestanka el.energije i lošeg vremena, te mogućnost gubljenja podataka s tim u vezi.

Suvlasnicima stambenih zgrada je omogućen izravan pristup svojim podacima, što 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 2020.g. za 14,96 % .

Znatno su porasli rashodi za razne naknade i ostale troškove za 70,48 % u odnosu na 2020.g. zbog potrebe za istima i povećanja obima poslovanja.

Izdatci za članove Nadzornog odbora su povećani u odnosu na 2020.g. sukladno preporukama Grada Dubrovniku u novonastaloj situaciji.

Iznos za razne troškove, te stim u svezi porezi i doprinosi su smanjeni za 20,97% u odnosu na prethodnu godinu.

Troškovi platnog prometa raznim bankama i financijskim institucijama su znatno povećani u odnosu na 2020.g. zbog povećanja vrste i cijene usluga (internet itd.).

Administrativne i sudske pristojbe su znatno porasle u odnosu na 2020.godinu, a što je u suglasju sa statusnim promjenama u Društvu tijekom cijele 2021.g.

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

Troškovi osoblja u 2021.g., plaće i naknade zaposlenika su ostvarene sa 103,58 % u odnosu na 2020.g.

Ukupani rashodi u istom periodu su bili = **3.335.412,56** kn što je po strukturi:

Vrsta rashoda	Iznos u kn i lp
1- Materijal za čišćenje i održavanje	11.756,60
2- Uredski materijal i drugi troškovi	78.769,05
3- Poštanski i drugi troškovi	114.148,11
4- Održavanje i učešće u zajedničkim troškovima	55.687,31
5- Komunalne usluge	9.919,05
6- Troškovi obrade podataka	85.487,65
7- Amortizacija	25.571,92
8- Naknade i troškovi pričuve, osiguranja int. i zdrav. usluge	291.573,66
9- Troškovi Nadzornog odbora	90.348,77
10- Ostali troškovi, poreza i doprinosa potpora i sud. presuda	174.723,43
11- Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	5.962,87
12- Administrativne i sudske pristojbe	13.591,30
UKUPNO OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	957.539,72
13 - Plaće	1.470.459,92
14- Bolovanja, doprinosi, porez i prirez	907.412,92
UKUPNO TROŠKOVI OSOBLJA:	2.377.872,84
Ukupno rashodi	3.335.412,56

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	184.729,65
Porez na dobitak	22.134,10
Dobitak	162.595,55

Za Upravu Društva:
Direktor:

Pero Miković, bacc. dipl. el.



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



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

Na II. sjednici Nadzornog odbora Domouprave Dubrovnik d.o.o. održanoj
23. ožujka 2022. godine donesena je sljedeća

ODLUKA

o prihvaćanju financijskog izvješća Društva za 2021. god.

1. Prihvaća se Financijsko izvješće po godišnjem obračunu za 2021. godinu.

1. – Bilanca: aktivna i pasivna	1.699.565,21 kn
2. – Račun dobitaka i gubitaka	
- prihod	3.520.142,21 kn
- rashod	3.335.412,56 kn
- dobit prije oporezivanja	184.729,65 kn
- porez na dobit	22.134,10 kn
- dobit tekuće godine	162.595,55 kn

Dubrovnik, 23. ožujka 2022.god.



Predsjednik Nadzornog odbora:
Marin Jurić, dipl.iur.



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 2021.G.**
- 2. - OSTVARENI FINACIJSKI REZULTATI POSLOVANJA
U 2021.G. U USPOREDBI S ISTIM U 2020.GOD.**
- 3. - FINACIJSKI PLAN ZA 2022. GODINU**

DUBROVNIK

OŽUJAK 2022. GODINE

1. OSTVARENJE FINACIJSKOG PLANA ZA 2021.GODINU

2. OSTVARENI FINACIJSKI REZULTATI U 2021. GODINI U USPOREDBI S OSTVARENJEM U 2020. GODINI

Financijski plan za 2021. godinu je ostvaren na prihodovnoj strani s 111,32 %, a na rashodovnoj strani s 105,82 %. Obzirom na cjelokupnu situaciju tijekom poslovne godine, riječ je o dobroj procjeni i planiranju .

Tijekom godine nije vršen rebalans plana prihoda i rashoda, iako je došlo do odstupanja istih od 11,32 % samo na prihodovnoj strani u odnosu na planirano.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine ostvarila ukupan prihod od =**3.520,142,21 kn** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni s = **3.335.412,56 kn**. Planirani prihodi su bili viši u odnosu na planirane i to prihodi za 11,32% , a rashodi za 5,82 %.

Prihodi od redovite djelatnosti su na nivou planiranih 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 **6,64** % od planiranog. Uplatnice otkupa stanova s obročnom otplatom su uredno odaslane zajedno s dužnim i revalorizacijskim iznosom početkom prosinca 2021. , a za razdoblje do studenog 2022. godine.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2021.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 2021.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 2021.g. su viši . Na ovoj stavci ostvaren je prihod s 225,42 % u odnosu na plan.

Ukupni rashodi u 2021.godini ostvareni su u iznosu od **3.335.412,56** kn što je za 5,82 % više u odnosu na planirano. Od toga na materijal i usluge otpada 9,81% , a na troškove osoblja 4,29 % u odnosu na planirano.

Panirani rashodi za troškove osoblja su ostvareni s 104,29 %.

Troškovi uredskog materijala i drugih troškova ostvareni sa 76,72 % u odnosu na planirane, dok su poštanski i drugi troškovi ostvareni sa 95,12 % u odnosu na plan.

Toškovi održavanja su neznatno povećani i ostvareni se u odnosu na planirane sa 101,25 % .

Izdavanja za amortizacij su bila viša za 11,18 % u odnosu na plan. Izvršenjem nabavki dugotrajne opreme povećana je i amortizacija.

Troškovi platnog prometa raznim bankama i finansijskim institucijama su u kontinuiranom porastu i predstavljaju 298,14 % planiranih, a glavni razlog je proširenje obima i vrsta usluga na internet bankarstvu sukladno novim zahtjevima na internet poslovanju.

Stavka administrativnih i drugih troškova su ostvarene sa 123,56 % plana , što je u zbog povećanog angažiranja javnih bilježnika tijekom godine.

Troškovi osoblja, odnosno plaće zaposlenika su ostvarene s 104,29 % u odnosu na planirane.

Prilog : Tablica 1 Ostvarenje finansijskog plana za 2021.g.
Tablica 2 Ostvarenje finansijskog plana za 2021.g. u
usporedbi s 2020.g.

OSTVARENJE FINANCIJSKOG PLANA ZA 2021. GODINU

sve kn i lp

	OSTVARENO		INDEKS 21/plan
	ZA 2021.GOD	PLAN ZA ZA 2021.GOD	
VRSTA PRIHODA:			
1 Prihodi od usluga - tekuća djelatnost	12.159,10	12.000,00	101,33
2 Prihodi od otkupa stanova	140.044,86	150.000,00	93,36
3 Prihodi od upravljanja stambenim zgradama	2.388.346,11	2.305.000,00	103,62
4 Prihodi od posredovanja	150.000,00	150.000,00	100,00
5 Prihodi od kamata	22,60	60,00	37,67
6 Prihodi od obrade kredita	90.166,41	40.000,00	225,42
7 Prihodi od sudskih ovrha	0,00	15.000,00	0,00
8 Prihodi od manipulativnih troškova	739.403,13	490.000,00	150,90
9 Prihodi od refundacija	0,00	0,00	
10 Ukupno prihodi	3.520.142,21	3.162.060,00	111,32
VRSTA RASHODA:			
1 Uredski materijal i drugi troškovi	90.525,65	118.000,00	76,72
2 Poštanski i drugi troškovi	114.148,11	120.000,00	95,12
3 Održavanje i učešće u zajedničkim trošk.	55.687,31	55.000,00	101,25
4 Komunalne usluge	9.919,05	10.000,00	99,19
5 Troškovi obrade podataka	85.487,65	85.000,00	100,57
6 Amortizacija	25.571,92	23.000,00	111,18
7 Naknade i troškovi pričuve, int. i zdrav. usluge	291.573,66	175.000,00	166,61
8 Troškovi Nadzornog odbora	90.348,77	97.800,00	92,38
9 Ostali troškovi poreza i doprinosa, potpora itd.	174.723,43	175.200,00	99,73
10 Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	5.962,87	2.000,00	298,14
11 Administrativne i sudske pristojbe	13.591,30	11.000,00	123,56
12 Ukupno troškovi:	957.539,72	872.000,00	109,81
13 Plaće	1.470.459,92	1.390.000,00	105,79
14 Bolovanja, doprinosi, porez i prirez	907.412,92	890.000,00	101,96
15 Ukupno troškovi osoblja:	2.377.872,84	2.280.000,00	104,29
16 Ukupno rashod	3.335.412,56	3.152.000,00	105,82
Gubitak:			
Dobitak	184.729,65	10.060,00	1.836,28
Porez na dobitak	22.134,10	0,00	
Dobitak poslije oporezivanja	162.595,55	0,00	
Dio dobitka za pokriće gubitka	0,00	0,00	
Ostatak dobiti za daljnu raspodjelu	162.595,55	0,00	

Dubrovnik. 31.12.2021.

DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.

OSTVARENI FINANCIJSKI REZULTATI ZA 2021. GODINU

ZA PERIOD OD 01.01.2021. DO 31.12.2021.

usporedbi s ostvarenjem za isto razdoblje u 2020. godini

	OSTVARENJE U GODINI		%	2020	2021	
				udjel u	udjel u	
	2020	2021	2021/2020	%	%	
VRSTA PRIHODA:						
1	Prihodi od usluga - tekuća djelatnost	11.706,84	12.159,10	103,86	0,36	0,35
2	Prihodi od otkupa stanova	169.788,54	140.044,86	82,48	5,24	3,98
3	Prihodi od upravljanja stambenim zgradama	2.305.594,49	2.388.346,11	103,59	71,13	67,85
4	Prihodi od posredovanja	150.000,00	150.000,00	100,00	4,63	4,26
5	Prihodi od kamata	50,56	22,60	44,70	0,00	0,00
6	Prihodi od obrade kredita/troškovnika	47.200,00	90.166,41	191,03	1,46	2,56
7	Prihodi od sudskih ovrha	0,00	0,00		0,00	0,00
8	Prihodi od usluga-ostale djelatnosti	557.152,74	739.403,13	132,71	17,19	21,00
9	Prihodi od refundacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Ukupno prihodi	3.241.493,17	3.520.142,21	108,60	100,00	100,00
VRSTA RASHODA:						
1	Uredski materijal i drugi troškovi	112.871,51	90.525,65	80,20	3,55	2,71
2	Poštanski i drugi troškovi	116.444,14	114.148,11	98,03	3,67	3,42
3	Održavanje i učešće u zajedničkim trošk.	66.274,78	55.687,31	84,02	2,09	1,67
4	Komunalne usluge	7.103,43	9.919,05	139,64	0,22	0,30
5	Troškovi obrade podataka	82.508,00	85.487,65	103,61	2,60	2,56
6	Amortizacija	22.243,30	25.571,92	114,96	0,70	0,77
7	Razne naknade i troškovi	171.029,36	291.573,66	170,48	5,38	8,74
8	Troškovi Nadzornog odbora	72.927,41	90.348,77	123,89	2,30	2,71
9	Razni troškovi porezi i doprinosi	221.084,50	174.723,43	79,03	6,96	5,24
10	Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	4.753,97	5.962,87	125,43	0,15	0,18
11	Administrativne i sudske pristojbe	3.631,92	13.591,30	374,22	0,11	0,41
12	Ukupno troškovi:	880.872,32	957.539,72	108,70	27,73	28,71
13	Plaće	1.399.779,83	1.470.459,92	105,05	44,07	44,09
14	Bolovanja, doprinosi, porez I prirez	895.837,00	907.412,92	101,29	28,20	27,21
15	Ukupno troškovi osoblja:	2.295.616,83	2.377.872,84	103,58	72,27	71,29
					0,00	0,00
16	Ukupno rashod	3.176.489,15	3.335.412,56	105,00	100,00	100,00

Gubitak:

Dobitak	65.004,02	184.729,65	284,18
Porez na dobitak	12.442,30	22.134,10	
Dobitak poslije oporezivanja	52.561,72	162.595,55	
Dio dobitka za pokriće gubitka	0,00	0,00	
Ostatak dobiti za daljnu raspodjelu	52.561,72	162.595,55	

Dubrovnik, 31.12.2021.

3. FINANCIJSKI PLAN ZA 2022. GODINU

U novonastalim uvjetima koji ne pokazuju tendenciju smiravanja glede epidemiološke situacije u R.Hrvatskoj, Domouprava Dubrovnik d.o.o. za 2022. godinu planira proširenje materijalno tehničke osnove poslovanja, znavljanje i nadopunu dijela informatičke opreme to jest mrežnog sustava i njegovih pojedinih dijelova.

Iako je tijekom 2021.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 zaštititi 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 u odnosu na prošlu godinu, ako to prihvati 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 2022.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 2022.g.

FINANCIJSKI PLAN ZA 2022. GODINU

sve kn i lp

	OSTVARENO	PLAN ZA	INDEKS
	2021	2022	PLAN/21
VRSTA PRIHODA:			
1 Prihodi od usluga - tekuća djelatnost	12.159,10	12.000,00	98,69
2 Prihodi od otkupa stanova	140.044,86	120.000,00	85,69
3 Prihodi od upravljanja stambenim zgradama	2.388.346,11	2.450.000,00	102,58
4 Prihodi od posredovanja/ provizija/	150.000,00	150.000,00	100,00
5 Prihodi od kamata	22,60	30,00	132,74
6 Prihodi od obrade kredita	90.166,41	75.000,00	83,18
7 Prihodi od sudskih ovrha	0,00	0,00	0,00
8 Prihodi od manipulativnih troškova	739.403,13	650.000,00	87,91
9 Prihodi od refundacija	0,00	0,00	
11 Ukupno prihodi	3.520.142,21	3.457.030,00	98,21
VRSTA RASHODA:			
1 Uredski materijal i drugi troškovi	90.525,65	150.000,00	165,70
2 Poštanski i drugi troškovi	114.148,11	115.000,00	100,75
3 Održavanje i učešće u zajedničkim trošk.	55.687,31	60.000,00	107,74
4 Komunalne usluge	9.919,05	10.000,00	100,82
5 Troškovi obrade podataka	85.487,65	95.000,00	111,13
6 Amortizacija	25.571,92	27.000,00	105,58
7 Naknade i troškovi pričuve,int.i zdrav.usluge	291.573,66	175.000,00	60,02
8 Troškovi Nadzornog odbora	90.348,77	91.000,00	100,72
9 Ostali troškovi poreza i doprinosa,potpورا itd	174.723,43	180.000,00	103,02
10 Naknade platnog prometa /ZAP i Banke/	5.962,87	6.000,00	100,62
11 Administrativne i sudske pristojbe	13.591,30	12.000,00	88,29
12 Ukupno troškovi:	957.539,72	921.000,00	96,18
13 Plaće	1.470.459,92	1.550.000,00	105,41
14 Bolovanja, doprinosi,porez i prirez	907.412,92	930.000,00	102,49
15 Ukupno troškovi osoblja:	2.377.872,84	2.480.000,00	104,29
16 Ukupno rashod	3.335.412,56	3.401.000,00	101,97
Gubitak:			
Dobitak	184.729,65	56.030,00	
Porez na dobitak	22.134,10	0,00	
Dobitak poslije oporezivanja	162.595,55	0,00	
Dio dobitka za pokriće gubitka	0,00	0,00	
Ostatak dobiti za daljnu raspodjelu	162.595,55	0,00	