



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: 401-01/23-05/28

URBROJ: 2117-1-01-23-3

Dubrovnik, 28. rujna 2023.

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 2022. 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.



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: 401-01/23-05/28

URBROJ: 2117-1-27-23-2

Dubrovnik, 28. rujna 2023

 GRAD DUBROVNIK
GRADONAČELNIK

Predmet: Godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2022. godinu

Uprava Domouprave Dubrovnik d.o.o. dostavila je godišnje izvješće o poslovanju društva za 2022. 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 2022. 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 2022. godinu
2. Godišnje izvješće o poslovanju Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2022. godinu čini sastavni dio ovog Zaključka.

Predsjednik Gradskog vijeća
Mr.sc. Marko Potrebica

DOSTAVITI:

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

	DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o. Iva Vojnovića 31 20000 Dubrovnik – Hrvatska	tel.: + 385 20 / 333-240 333-242
	www.domouprava-dubrovnik.hr e-mail: upravitelj@domouprava-dubrovnik.hr	fax: + 385 20 / 331-003 OIB: 17463546225 žiro račun: HR6524070001100017198

Broj: 2192-23

Dubrovnik, 22. svibnja 2023.godine



2219882	REPUBLIKA HRVATSKA	
	Grad Dubrovnik	
Primljeno:	23.05.2023	
Klasifikacijska oznaka	Orq. jed.	
401-01/23-05/28	2117-1-27;	
Uredžbeni broj	Prilozi	Vrijednost
378-23-01	1	-


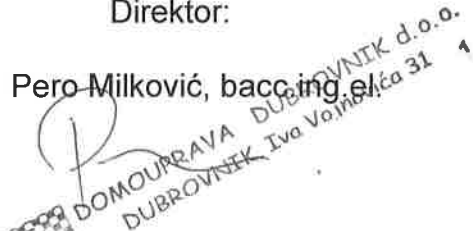
GRAD DUBROVNIK
Upravni odjel za poslove gradonačelnika
20 000 D U B R O V N I K

Predmet: Godišnje izvješće o poslovanju za 2022. godinu

U pravitku Vam dostavljam Izvješće o radu Domouprave Dubrovnik d.o.o. za 2022. godinu prema vašem dopisu Klasa: 301-01/23-01/06 Urbroj: 2117-1-01-23-1. U sklopu izvješća nalazi se Bilanca stanje na dan 31.12.2022., Račun dobiti i gubitka za 2022, Bilješke uz financijski izvještaje za 2022., te Odluka Nadzornog odbora o prihvaćanju godišnjeg financijskog izvještaja

S poštovanjem,

Direktor:

Pero Milković, bacc.ing. el.



Privitak:

1. Izvješće o radu uprave društva za 2022. godinu
2. Odluka Nadzornog odbora o prihvaćanju financijskog izvještaja za 2022. godinu



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 2022. g.

SADRŽAJ:

- 1. Uvod**
- 2. Održavanje stambenih zgrada**
- 3. Financijski rezultati poslovanja Domouprave Dubrovnik d.o.o.**
- 4. Bilanca**
- 5. Račun dobiti i gubitka**
- 6. Bilješke**
- 7. Zaključak**
- 8. 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“.

Jedini član i osnivač Trgovačkog društva je Grad Dubrovnik, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, MBS: 0565997, OIB: 21712494719.

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

Skupštinu Društva čini Osnivač.

Nadzorni odbor sastoji se od 5 (pet) članova.

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.

Općina Ston 11.08.2022. godine objavila je Javni natječaj za određivanje prinudnog upravitelja koji će obavljati poslove prinudne uprave nad nekretninama kojima suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninama u roku iz članka 384. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na području Općine Ston.

Odlukom od 31.08.2022. godine Društvo je određeno prinudnim upraviteljem na zgradama u zk.ul.427 katastarske općine Zaton Doli.

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.

Osnovna svrha osnivanja Trgovačkog društva jest sigurno, redovno i kvalitetno održavanje i upravljanje povjerenim nekretninama koje je Grad Dubrovnik po Zakonu i vlastitim interesima obvezan organizirati.

Broj zaposlenih i organizacijski ustroj

Na kraju 2022.g. broj zaposlenika iznosio je 16 (po satima rada 15) sa sljedećom kvalifikacijskom strukturom: 4 zaposlenika visoka stručna sprema, 2 zaposlenika viša stručna sprema, 10 zaposlenika srednja stručna sprema.

Organizacijski ustroj Domouprave Dubrovnik d.o.o. čini: Ured Uprave, Odjel za tehničke poslove, Odsjek za programe upravljanja i obnovu, Odjel za financijsko računovodstvene poslove.

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, izborom suvlasnika.

Izvješće o poslovanju na računu stambenih zgrada u potpunom vlasništvu Grada Dubrovnika je već izdvojeno i dostavljeno Upravnom odjelu za gospodarenjem imovinom, opće i pravne poslove.

2. ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA

Na dan 31. prosinca 2022. godine Domouprava je pod svojim upravljanjem imala: 8.154 stambenih prostora, 493 poslovna prostora, 640 garaža i garažnih mjesta, 5 magazina i skladišnih prostora sa ukupno 510.831,88 m² korisne površine .

Najvažniji zakonski propisi i podzakonski akti koji se odnose na upravljanje i održavanje zgrada su:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 141/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o obveznim odnosima (NN, broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22)

Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10, 114/22)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14, 116/18, 25/20, 32/21, 41/21)

Pravilnik o sigurnosti dizala u uporabi (NN 5/2019)

Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (NN 121/2013, 61/18)

Uredba o održavanju zgrada (NN 64/1997)

Odluka o komunalnom redu Grada Dubrovnika

Program energetske obnove stambenih zgrada

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, održavanje elektro, gromobranskih i sigurnosnih (panik) instalacija povjereno je tvrtkama: Elektro d.o.o., Obrt 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 716.499,79 kn.

Održavanje hidrantske opreme i protupožarnih aparata

Protupožarne aparate, temeljem provedenog natječaja, održavaju i servisiraju ovlaštene tvrtke Almel Dubrovnik d.o.o.

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

Tijekom 2022. godine u svim zgradama pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik d.o.o. obavljena je dopuna protupožarne opreme zbog zamjene za dotrajalu, ukradenu ili neispravnu opremu, kao što su vatrogasne cijevi, mlaznice, protupožarni aparati, te redovito ispitivanje, pregled i servisiranje iste.

Za gore navedeno u 2022. godini utrošeno je ukupno 503.864,84 kn.

Čišćenje i kontrola dimnjaka

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

Za navedene poslove tijekom 2022. godine utrošeno je 80.856,25 kn.

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 d.o.o.

Po izvješću Zavoda za javno zdravstvo Dubrovačko–neretvanske županije o provedenom stručnom nadzoru, obvezna deratizacija u objektima pod upravom Domouprave Dubrovnik d.o.o. 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, broj:151/02. RH).

Ukupno utrošena sredstva iznose 233.353,04 kn.

Održavanje dizala

U zgradama pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik d.o.o. nalaze se 62 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 u uporabi objavljenom u Narodnim novinama 5/2019., 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), te je na ispitivanje dizala utrošeno 25.375,00 kn. U sklopu obveznog redovnog održavanja – servis dizala utrošeno je 320.357,90 kn, a za ugradnju liftova i rekonstrukciju utrošeno je 408.704,88 kn.

Hitne intervencije

Hitne intervencije podrazumijevaju radove koji se poduzimaju u cilju smanjenja većih šteta i posljedica nastalih puknućem, oštećenjem ili začepljenjem vodovodne i kanalizacijske mreže, zatim kvarove na električnim instalacijama i radove u slučaju zastoja rada dizala.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je u okviru svojih zakonskih obveza organizirala službu hitnih intervencija i to iz područja elektro instalacija tvrtke Elektron, Lukša i Neos d.o.o., dizala tvrtke Metus dizala d.o.o., Otis dizala d.o.o., Lift modus d.o.o. i Schindler Hrvatska d.o.o. te vodovoda i kanalizacije tvrtke: Vodoinstalaterska radnja Ombla, Deus d.o.o., Clavis d.o.o. i Obrt Vodoservis Vlaho.

Tijekom 2022. godine bilo je ukupno 566 zahtjeva za hitnim intervencijama, od čega se 325 zahtjeva odnosi na puknuće cijevi, a 241 zahtjev za začepljenja kanalizacija. Temeljem zaprimljenih zahtjeva izvršen je izvid na terenu i otklonjeni su svi kvarovi.

Osiguranje stambenih zgrada

Domouprava Dubrovnik d.o.o. sklopila je Ugovor o osiguranju stambenih zgrada sa Croatia osiguranje d.d.

Osiguranje se odnosi na sljedeće rizike:

- Osiguranje stambene zgrade od opasnosti požara i nekih drugih opasnosti
- Osiguranje od rizika izlivanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi
- Osiguranje elektroinstalacija od loma, uz osiguranu amortizaciju kod djelomičnih šteta
- Osiguranje od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećima iz posjedovanja i korištenja stambene zgrade
- Osiguranje elektromotora dizala i opreme za upravljanje u strojarnici od loma (grupa upravljanja), uz osiguranu amortizaciju kod djelomičnih šteta
- Osiguranje stakla na zajedničkim dijelovima zgrade

Također, ugovoreni su posebni uvjeti za osiguranje od rizika potresa kojim su pokrivena štete:

- Nastale izravno od rizika potresa uslijed čega su uništeni ili oštećeni osigurani predmeti
- Nastale na osiguranim predmetima uslijed ostvarenja rizika požara i eksplozije prouzrokovanih potresom kao temeljnim uzrokom
- Posljedične štete nastale na osiguranim predmetima uslijed ostvarenja rizika osiguranih ugovorom o osiguranju

U 2022. godini od strane Domouprave Dubrovnik d.o.o. prema osiguravatelju je prijavljeno 566 odštetnih zahtjeva te je od strane osiguravajuće kuće ukupno refundirano 452.998,46 kn.

Energetska obnova stambenih zgrada

Domouprava Dubrovnik d.o.o., zajedno s predstavnicima suvlasnika višestambenih zgrada, uspješno je podnijela projektne prijedloge za obnovu zgrada u sklopu Javnog poziva raspisanog od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 01.04.2022. Riječ je o natječaju u okviru Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021. - 2026. te na ovaj način Domouprava Dubrovnik d.o.o. usmjerava svoje poslovanje korištenju EU sredstava.

Podnošenje projektnih prijedloga bilo je moguće od 17.05.2023. godine u 09:00 sati te je podneseno ukupno 18 projektnih prijedloga za bespovratna sredstva za integralnu energetska obnovu zgrada s područja Grada Dubrovnika. Prijavljeni projekti obuhvatili su prvenstveno obnove fasada i krovništva, a što će u konačnici rezultirati značajnom uštedom energije za grijanje u odnosu na stanje prije obnove. Za integralnu energetska obnovu predviđeno je sufinanciranje do 60% troškova projekta. Najniži iznos bespovratnih sredstava za financiranje prihvatljivih troškova pojedinačnog projektnog prijedloga iznosi 150 tisuća kuna, a najviši čak 22 milijuna kuna.

U kolovozu 2022. godine ukupno 6 zgrada dobilo je Odluke o financiranju te su u studenom potpisani i Ugovori o dodjeli bespovratnih sredstava sa Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine te Fondom za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost.

Zaključno sa 31.12.2022. godine Domouprava Dubrovnik d.o.o. je imala ukupno 31 završen glavni projekt za energetska obnovu koji će u dogovoru sa suvlasnicima i po objavi Poziva, biti i prijavljeni.

Financiranje većih popravaka

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je u 2022. godini za zatvaranje financijske konstrukcije ugovorenih radova, koje nije bilo moguće financirati samo iz sredstava prikupljenih zajedničkom pričuvom stambenih zgrada, zaprimio 11 zahtjeva suvlasnika za pripremu dokumentacije, a u svrhu reguliranja kredita.

Ukupno je u 2022. godini realizirano 11 kredita u iznosu od 1.464.104,34 kn od toga 5 na rok otplate od 180 mjesečnih obroka, 2 na rok otplate od 120 mjesečnih obroka, 4 na rok otplate od 60 mjesečnih obroka.

S ciljem izvođenja potrebnih i željenih radova te prikupljanja financijskih sredstava na zajedničkom računu zgrade, održavani su sastanci sa suvlasnicima na temu povećanja zajedničkog iznosa pričuve, izračuna za financiranje radova putem kredita i dr.

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 2022. godini na zahtjev suvlasnika stambenih zgrada pribavio ponude i ugovorio čišćenje stambenih zgrada preko zajedničke pričuve za novih 7 zgrada te sad ukupno imamo 58 aktivnih Ugovora za čišćenje stambenih zgrada.

Web stranica Domouprave Dubrovnik d.o.o.

Obzirom na zastarjelost te potrebu za modernizacijom postojeće web stranice, Domouprava Dubrovnik d.o.o. u 2022. godini otvorila je novu web stranicu. Na istoj je moguće podnijeti zahtjev ispunjanjem online obrazaca za: prijavu hitne intervencije, prijavu oštećenja, izradu zahtjeva za bodovanje stana, upis promjene vlasništva posebnog dijela nekretnine i dr.

Nadalje, Pozivi za dostavu ponuda za radove na popravku ili sanaciji pročelja, krova, balkona, terase i dr. na stambenim zgradama dostupni su online te je moguće preuzeti troškovnike.

Otvaranjem nove web stranice naše usluge postale su dostupnije, jednostavnije i preglednije.

Savjetovanje upravitelja nekretninama

Savjetovanje upravitelja nekretninama, održano je u Makarskoj od 11. do 13. svibnja 2022., u Aminess Khalani Beach hotelu u Makarskoj. Ovaj događaj, koji se organizira svake godine, predstavlja najznačajniji godišnji susret koji okuplja upravitelje iz cijele Hrvatske pa i regije, a ove je godine domaćin bio Grad Makarska. Na susretu se ove godine okupilo više od 200 upravitelja, organizatora i sponzora, a na skupu su sudjelovali i djelatnici Domouprave Dubrovnik d.o.o.

Predavači su, u radnom dijelu savjetovanja, u svojim izlaganjima iznijeli najaktualnije teme iz upraviteljske prakse, kao što su novi poziv za energetska obnovu višestambenih zgrada, obveze upravitelja prema novoj Uredbi o uredskom poslovanju te sve o uvođenju eura u kontekstu upraviteljske djelatnosti, Također, održani su tehnički i PR panel, te mnoštvo predavanja sponzora.

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA U 2022.g.

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

Rezultati poslovanja u 2022. godini

U pravitku dostavljamo prilagođene obrasce računa dobitka i gubitka, te Bilancu stanja na dan 31.12.2022. godine. Društvo je u izvještajnom razdoblju ostvarilo porast prihoda za 1,42 % i porast rashoda za 5,00 % , u odnosu na 2021.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, najveći iznos rashoda odnosi se na troškove osoblja.

Ostvareni financijski rezultati u 2022. godini

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je su razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2022. godine ostvarila ukupan prihod od **3.570.289,00 kn** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni u iznosu od **3.548.384,00 kn** što znači da su prihodi i rashodi bili veći u odnosu na 2021.godinu.

Prihodi izvještajnog razdoblja

		2021.	2022.
	Vrsta prihoda	Iznos u kn	Iznosi u kn
1	Prihodi od usluga – redovita djelatnost	12.159,00	22.065,00
2	Prihodi od otkupa stanova	140.044,00	104.480,00
3	Prihodi od upravljanja st. zgradama	2.388.347,00	2.515.153,00
4	Prihod od obrade kredita	90.166,00	92.196,00
5	Prihodi po sudskim ovrhama	0,00	6.975,00
6	Prihodi od posredovanja	150.000,00	150.000,00
7	Prihodi od kamata	22,00	2,00
8	Prihodi od ostalih usluga	739.404,00	679.418,00
	UKUPNO PRIHODI:	3.520.142,00	3.570.289,00

Prihodi od redovite djelatnosti su ostvareni sa 1,8 % više u odnosu na iste u 2021. 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 2022.godini, i to za 35% . Kontinuirani pad prihoda na ovoj stavci je očekivan obzirom da se jedan broj obveznika otkupa stanova odlučuje na prekid obročne otplate i uplaćuje cjelokupan preostali iznos.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2022. godini predstavljaju kontinuitet u blagom povećanju visine pričuve suvlasnika stambenog prostora, i to za 5% u odnosu na prethodnu godinu. Uključivanjem novih zgrada pod upravljanje i povećanjem pričuve na minimalnih 2,70 kn/m² i 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 na dugove koji nisu podmireni u predviđenom zakonskom roku. Međutim, kod obročne otplate stanova zatezne kamate koje se obračunaju i naplate od obveznika, idu u redovitu raspodjelu prodavateljima.

Prihodi od ostalih usluga u 2022. godini su umanjeni za 8 % u odnosu na prethodnu godinu, što je odraz epidemiološke situacije, koja je utjecala na poslovanje Društva kao i na poslovne subjekte, zbog čega je došlo do izmjene u određenim vrstama poslovnih aktivnosti koje su se provodile svih ovih godina.

Prihodi od obrade kredita, te odobrenje istih od poslovnih banaka za stambene zgrade tijekom 2022.godine su povećani i to za 2%, u odnosu na prethodnu godinu.

Rashodi izvještajnog razdoblja

		2021.	2022.
	Vrsta rashoda	Iznos u kunama	Iznos u kunama
1	Troškovi sirovina i materijala	90.526,00	97.225,00
2	Amortizacija	25.571,00	29.293,00
3	Troškovi usluga	319.499,00	344.724,00
4	Ostali troškovi poslovanja	521.944,00	493.284,00
5	Troškovi osoblja	2.377.872,00	2.583.858,00
	UKUPNO	3.335.412,00	3.548.384,00

Ukupni rashodi u 2022.godini su ostvareni u iznosu od 3.548.384,00 kn što je za 5,00% više nego u 2021.godini.

Troškovi osoblja povećani su u 2022.g. u odnosu na 2021.g. i to za 8 %, dok su svi ostali troškovi u blagom povećanju ili smanjenju.

Cjelokupna gospodarska situacija utjecala je na porast cijena što je dovelo do rasta cijena troškova u nabavci uredskog materijala, računalne opreme.

Suvlasnicima stambenih zgrada je omogućen izravan pristup svojim podacima putem Web izvješća dostupnog na mrežnoj stranici Društva, što se pokazalo izrazito efikasno i učinkovito.

Troškovi uvođenja novih tehnologija u svrhu obrade podataka su porasli u odnosu na prethodnu godinu.

Međutim, uvođenjem novih tehnologija i digitalizacijom postojećih procesa koji su u tijeku doći će do veće uštede, a samim tim i očuvanja okoliša. Na taj način istovremeno bi Društvo optimiziralo troškove i korištenje ljudskih resursa.

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi i ostalim uređajima, povećani su u odnosu na 2021.g.

Financijski položaj

Tekuća likvidnost Domouprave Dubrovnik d.o.o. nije se znatno mijenjala prije svega zbog stabilne i kontinuirane naplate potraživanja. Iz priložene Bilance sa stanjem na dan 31.12.2022.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 %.

Ulaganje u dugotrajnu imovinu u 2022. godini

Tijekom 2022. godine ulagalo se u proširenje materijalno tehničke strukture u obliku dugotrajne imovine i to nabavka i obnavljanje informatičke opreme, a 2019.g. nabavljeno je jedno vozilo putem operativnog leasinga, čija otplata ističe tijekom 2023. godine.

Napušten je način rada na vlastitom serveru, te se prešlo 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 suvlasnicima stambenih zgrada i njihovim predstavnicima omogućen je izravan pristup svojim podacima putem Web izvješća, na način da svi suvlasici imaju pristup podacima o financijskom poslovanju njihove nekretnine putem odgovarajuće šifre.

To je značajna novina koju i dalje koristimo, jer se itekako smanjuje klasična komunikacija putem telefona i pisanih medija, a s tim i poštanskih troškova.

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2022. do 31.12.2022.

Obrazac
POD - RDG

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)	127		3.520.142	3.570.289
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	128			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	129		3.520.142	3.570.289
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		3.335.412	3.548.384
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	134			
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)	135		931.968	935.233
a) Troškovi sirovina i materijala	136		90.526	97.223
b) Troškovi prodane robe	137			
c) Ostali vanjski troškovi	138		841.442	838.010
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)	139		2.377.872	2.583.858
a) Neto plaće i nadnice	140		1.470.459	1.615.032
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	141		570.397	600.276
c) Doprinosi na plaće	142		337.016	368.550
4. Amortizacija	143		25.572	29.293
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. FINANIJSKI 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 sudjelujućim interesima	158			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	159			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	160			
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	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. FINANIJSKI 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 INTERESOM	175			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	177			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	178			
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 127+156+175 + 176)	179		3.520.142	3.570.289
X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)	180		3.335.412	3.548.384
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)	181		184.730	21.905
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)	182		184.730	21.905
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)	183		0	0
XII. POREZ NA DOBIT	184			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)	185		184.730	21.905
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)	186		184.730	21.905
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 OPOREZIVANJA (AOP 189-190)	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 (AOP 207 do 211 + 214 do 221)	205		0	0
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 207 do 212)	206		0	0
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	207			
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	208			
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	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 222)	213		0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	214			
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	215			
3. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	216			
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	217			
5. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	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 u dobit ili gubitak	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			

BILANCA stanje na dan 31.12.2022.

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		73.443	58.642
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005			
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		73.443	58.642
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		73.443	58.642
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 FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028			
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029			
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030			
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033			
3. Potraživanja od kupaca	034			
4. Ostala potraživanja	035			
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		1.620.191	1.544.528
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		628.004	643.276
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		475.349	494.331
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051			
6. Ostala potraživanja	052		152.655	148.945
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061			
9. Ostala financijska imovina	062			
IV. NOVAC U BANCII I BLAGAJNI	063		992.187	901.252
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		5.932	5.932
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		1.699.566	1.609.102
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067		624.138	623.908
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 dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	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 (konsolidacija)	082			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083		293.537	456.132
1. Zadržana dobit	084		293.537	456.132
2. Preneseni gubitak	085			
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086		184.730	21.905
1. Dobit poslovne godine	087		184.730	21.905
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 sudjelujućim interesom	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		1.075.428	985.194
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 sudjelujućim interesom	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		853.539	692.234
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118			
10. Obveze prema zaposlenicima	119		110.287	130.049
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120		51.826	114.379
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122			
14. Ostale kratkoročne obveze	123		59.776	48.532
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124			
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125		1.699.566	1.609.102
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126			

BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA

1. OSNOVE SASTAVLJANJA FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Domouprava Dubrovnik d.o.o. (u nastavku teksta: Društvo), OIB: 17463546225, Dubrovnik, Iva Vojnovića 31 A, osnovano je 01.01.1998. godine kao trgovačko društvo čiji je osnivač Grad Dubrovnik kao 100 % vlasnik. Društvo kao profitno ima obvezu podnošenja svih zakonima propisanih financijskih izvještaja na kraju svake poslovne godine.

Osnovna djelatnost Društva je upravljanje i održavanje stambenih zgrada na temelju ugovora ili uz naplatu.

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

Društvo, 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,
- Račun dobiti i gubitka poslovne godine,
- Bilješke uz financijske izvještaje,
- Obrazac PD odnosno prijava poreza na dobit (porezna bilanca),
- Prijava u Registar godišnjih financijskih izvještaja, Obrazac GFI – POD

Društvo je obvezno vlasniku Gradu Dubrovniku, dostaviti sve tražene izvještaje vezane za poslovanje Društva za prethodnu godinu.

Redovito poslovanje Društva vodi se putem žiro računa otvorenog kod OTP banke d.d. broj: **HR652407000-1100017198**. Putem ovog žiro računa Društvo 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 Društvo 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) **HR602340009-1100218254** osnovni račun pričuve stambenih zgrada.

B) **HR762340009-1310431904** izdvojeni račun pričuve stambenih zgrada.

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

C) **HR392340009-1410099294** Sredstva pričuve stambenih zgrada u vlasništvu Grada Dubrovnika.

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

2.RAČUNOVODSTVENE POLITIKE PRIMIJEJENE U SASTAVLJANJU FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Politika iskazivanja dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine

Dugotrajna materijalna imovina se u bilanci iskazuje po trošku nabave. Trošak nabave uključuje i sve zavisne troškove u vezi dovođenja sredstava u upotrebu. Dugotrajna nematerijalna imovina iskazuje se u ukupnoj vrijednosti ulaganja u programe namijenjene obradi podataka i čine prava ostvarena odgovarajućim ulaganjima. Amortizacija dugotrajne imovine obavlja se linearnom metodom prema procijenjenom korisnom vijeku uporabe imovine, a utvrđuje se najviše do postotka putem kojeg se priznaje kao porezni rashod.

Politika iskazivanja zaliha

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

Obračun utroška zaliha sirovina i materijala obavlja se po metodi prve ulazne-prve izlazne cijene (FIFO), odnosno cijenama prema redosljedu dospjeća 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

Rashodi se priznaju kada smanjenje budućih ekonomskih koristi proizlazi iz smanjenja imovine ili povećanja obveza i koje se može pouzdano izmjeriti, odnosno istodobno s priznavanjem ili smanjenjem imovine, a na temelju izravne povezanosti između nastalih troškova i određene stavke prihoda. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 16.

3. PROMJENE RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

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

4. BILJEŠKE UZ BILANCU NA DAN 31.12.2022. GODINE

Bilješka br. 1 Stanje upisanog kapitala

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

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

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

5. BILJEŠKE UZ RAČUN DOBITI I GUBITKA

Bilješka br. 2 Prihodi izvještajnog razdoblja

Društvo je u izvještajnom razdoblju ostvarilo ukupan **prihod od 3.570.289,00 kn.**

		2021.	2022.
	Vrsta prihoda	Iznos u kn	Iznosi u kn
1	Prihodi od usluga – redovita djelatnost	12.159,00	22.065,00
2	Prihodi od otkupa stanova	140.044,00	104.480,00
3	Prihodi od upravljanja st. zgradama	2.388.347,00	2.515.153,00
4	Prihod od obrade kredita	90.166,00	92.196,00
5	Prihodi po sudskim ovrhama	0,00	6.975,00
6	Prihodi od posredovanja	150.000,00	150.000,00
7	Prihodi od kamata	22,00	2,00
8	Prihodi od ostalih usluga	739.404,00	679.418,00
	UKUPNO PRIHODI:	3.520.142,00	3.570.289,00

Prihodi od redovite djelatnosti su ostvareni sa 1,8 % više u odnosu na iste u 2021. 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 2022.godini, i to za 35% . 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.

Prihodi od upravljanja stambenim zgradama u 2022. predstavljaju kontinuitet u laganom povećanju visine pričuve suvlasnika stambenog prostora, i to za 5% u odnosu na prethodnu godinu. Povećanjem pričuve s minimalnih 2,70 kn/m² i više, izravno se povećava prihod zgrada i upravitelja, kao i uključivanjem novih zgrada pod upravljanje.

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 usluga u 2022. g. su umanjeni za 8 % u odnosu na prethodnu godinu, što je odraz epidemiološke situacije, koja je utjecala na poslovanje Društva kao i na poslovne subjekte, zbog čega je došlo do izmjene u određenim vrstama poslovnih aktivnosti koje su se provodile svih ovih godina.

Prihodi od obrade kredita, te odobrenje istih od poslovnih banaka za stambene zgrade tijekom 2022.godine su povećani i to za 2%, u odnosu na prethodnu godinu.

Bilješka br. 3 Rashodi izvještajnog razdoblja

Društvo je u izvještajnom razdoblju ostvarilo rashode u iznosu od **3.548.384,00** kn.

		2021.	2022.
	Vrsta rashoda	Iznos u kunama	Iznos u kunama
1	Troškovi sirovina i materijala	90.526,00	97.225,00
2	Amortizacija	25.571,00	29.293,00
3	Troškovi usluga	319.499,00	344.724,00
4	Ostali troškovi poslovanja	521.944,00	493.284,00
5	Troškovi osoblja	2.377.872,00	2.583.858,00
	UKUPNO	3.335.412,00	3.548.384,00

Ukupni rashodi u 2022.godini su ostvareni u iznosu od **3.548.384,00** kn što je za **5,00%** više nego u 2021.godini.

Troškovi osoblja povećani su u 2022.g. u odnosu na 2021.g. i to za 8 %, dok su svi ostali troškovi u blagom povećanju ili smanjenju.

Cjelokupna gospodarska situacija utjecala je na porast cijena što je dovelo do rasta cijena troškova u nabavci uredskog materijala, računalne opreme.

Suvlasnicima stambenih zgrada je omogućen izravan pristup svojim podacima putem Web izvješća dostupnog na mrežnoj stranici Društva, što se pokazalo izrazito efikasno i učinkovito.

Troškovi uvođenja novih tehnologija u svrhu obrade podataka su porasli u odnosu na prethodnu godinu.

Međutim, uvođenjem novih tehnologija i digitalizacija postojećih procesa koja je u tijeku dovest će do veće uštede, a samim tim i očuvanja okoliša. Na taj način istovremeno bi društvo optimiziralo troškove i korištenje ljudskih resursa.

Troškovi amortizacije, sukladno nabavljenoj informatičkoj opremi i ostalim uređajima, povećani su u odnosu na 2021.g.

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	21.905,00 kn
Porez na dobit	4.324,89 kn
Dobitak	17.580,11 kn

ZAKLJUČAK

Domouprava Dubrovnik d.o.o. upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika i umjesto njih, a u skladu s ugovorom kojega s tim upraviteljem sklapaju, čuva interese svih suvlasnika, a u obavljanju poslova redovite uprave slijedi upute većine.

Izvanredne poslove može poduzeti samo temeljem suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje. U upravljanju nekretninom upravitelj je ovlašten voditi, u ime svih suvlasnika nekretnine, postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.

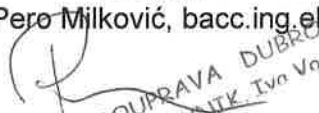

U cilju modernizacije poslovanja otvorena je nova web stranica, putem koje se uz ispunjavanje online obrasca mogu prijaviti hitne intervencije, prijave oštećenja, izrade zahtjeva za bodovanje stana, upis promjene vlasništva posebnog dijela nekretnine i dr. Otvaranjem nove web stranice naše usluge postale su dostupnije, jednostavnije i preglednije. Putem web stranice suvlasnicima je omogućen izravan pristup svojim podacima putem Web izvješća, što se pokazalo izrazito efikasno i učinkovito. U 2022.g. započete su pripremne radnje za uvođenje nove telekomunikacijske infrastrukture, a kako bi se kroz buduće razdoblje i dalje radilo na modernizaciji i digitalizaciji postojećih procesa.

Domouprava Dubrovnik d.o.o. potiče suvlasnike višestambenih zgrada da promišljaju o energetskej obnovi svoje zgrade i putem ovlaštenih predstavnika poduzmu potrebne korake, jer je to osnovni preduvjet boljeg gospodarenja svojom imovinom, kao krajnjem cilju.

U suradnji sa suvlasnicima stambenih zgrada sudjelujemo u pripremi dokumentacije, a u svrhu prijave na Javne pozive za obnovu zgrada, dakako uz prethodne konzultacije i provjeru zadovoljavanja propisanih uvjeta.

Prijavom na Javne pozive podupirat će se mjere na poboljšanju energetske obnove zgrada sukladno Zakonu o gradnji.

Također, Domouprava Dubrovnik d.o.o. potiče suvlasnike na povećanje mjesečnih iznosa zajedničke pričuve, a sve u svrhu stvaranja dodatnih financijskih sredstava na računima stambenih zgrada kako bi se mogle planirati investicije i poboljšati kvaliteta života u zgradama.

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

 DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.
DUBROVNIK, Iva Voinovića 31 4

Na temelju čl. 428. st. 3 . Zakona o trgovačkim društvima (NN, br. 111/93-114/22), čl. 30.st.4. Zakona o računovodstvu (NN, br.78/15-114/22) i Izjave o osnivanju trgovačkog društva Domouprava Dubrovnik d.o.o., Nadzorni odbor Društva predlaže Skupštini Društva donošenje sljedeće:

O D L U K E
o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća za 2022. godinu

Točka I.

Uprava društva sukladno važećim propisima sastavila je za 2022. ova godišnja financijska izvješća:

- 1) bilancu;
- 2) račun dobiti i gubitka;
- 3) bilješke uz financijska izvješća.

Točka II.

Utvrđuje se račun dobiti i gubitka za 2022. u kojem je iskazana svota dobitka poslije oporezivanja u iznosu od 17.580,11 kn.

Bilanca na dan 31. prosinca 2022. iskazuje zbroj aktive odnosno pasive u iznosu od 1.609.102,00 kn.

Predsjednik Nadzornog odbora:

Marin Jurić, dipl. iur.

Na temelju čl. 441. Zakona o trgovačkim društvima (NN, br. 111/93-114/22), čl. 30. Zakona o računovodstvu (NN, br.78/15-114/22) i Izjave o osnivanju trgovačkog društva Domouprava Dubrovnik d.o.o., Nadzorni odbor predlaže Skupštini Društva, donošenje sljedeće:

O D L U K E
o uporabi dobitka za 2022.

- 1) Utvrđuje se ostvareni dobitak za 2022. godinu u svoti od 17.580,11 kn što primjenom fiksnog tečaja konverzije (1€ = 7,53450 kn) iznosi 2.333,28 €.

- 2) Ostvareni dobitak iz točke 1. u iznosu od 17.580,11 kn / 2.333,28 € utrošit će se u financiranje dugotrajne imovine.

Predsjednik Nadzornog odbora:

Marin Jurić, dipl.iur.

Na V. sjednici Nadzornog odbora Domouprave Dubrovnik d.o.o. održanoj dana 19. svibnja 2023. donesena je sljedeća:

O D L U K A
o prihvaćanju financijskog izvješća Društva za 2022. godinu

- I. Utvrđuje se stanje Balance na dan 31.12.2022.godine u zbroju aktive odnosno zbroju pasive u iznosu od **1.609.102,00 kn**.
- II. Prihvaća se Godišnji obračun Domouprave Dubrovnik d.o.o. s računom prihoda i rashoda za razdoblje od 01.01. do 31.12.2022. godine i to:
- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1. Prihodi: | 3.570.289,00 kn |
| 2. Rashodi: | 3.548.384,56 kn |
| ----- | |
| 3. Dobit prije oporezivanja: | 21.905,00 kn |
| ----- | |
| 4. Porez na dobit : | 4.324,89 kn |
| 5. Dobit financijske godine: | 17.580,11 kn |
| ----- | |
- III. Prihvaća se Izvješće po godišnjem obračunu Domouprave Dubrovnik d.o.o. na dan 31.12.2022.godine.

Predsjednik Nadzornog odbora:

Marin Jurčić, dipl. iur.