

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD OPATIJA
Jedinica za unutarnju reviziju

REVIZIJA

**REVIZIJA NAPLATE PRIHODA OD ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA I SPORTSKE
DVORANE U 2016.GODINI**

KLASA: 041-01/14-01/07
URBROJ: 2156/01-21-01-15-2
Datum: 27.prosinac 2016.

Verzija: Konačno izvješće

SADRŽAJ

1. UPRAVLJAČKI SAŽETAK.....	1
2. UVOD	4
2.1. DJELOKRUG RADA.....	4
2.1.1. CILJ REVIZIJE	4
2.1.2. POSLOVNI CILJ PROCESA	4
2.1.3. KONTROLNI CILJEVI	4
2.1.4. RIZICI.....	4
2.2. OPSEG REVIZIJE.....	5
2.3. METODOLOGIJA RADA REVIZIJE	5
2.4. REVIDIRANI SUBJEKTI.....	6
2.5. INTERVJUIRANE OSOBE	6
2.6. ZAKONI I OSTALI AKTI KOJI REGULIRAJU REVIDIRANI PROCES.....	6
2.7. REVIZORSKI TIM	7
3. OPIS PROCESA	7
4. NALAZI, STRUČNO REVIZORSKO MIŠLJENJE I	7
PREPORUKE	7
5. ZAKLJUČAK	17
6. DODACI	17

1. UPRAVLJAČKI SAŽETAK

Revizija davanja u zakup i naplate prihoda od zakupa za poslovne prostore u Sportskoj dvorani „Marino Cvetković“, kao i same sportske dvorane, stavljena je u prioritet revidiranja radi dobivanja saznanja o ostvarenju vlastite djelatnosti Opatije 21 d.o.o., odnosno komercijalnog iskorištenja prostora radi ostvarenja prihoda za pokriće redovnih troškova poslovanja. Naime, osim sportske dvorane koja je namijenjena prvenstveno sportskim klubovima, članovima ŠSO Opatije, i školama, kao i za manifestacije od značaja za Grad za čije korištenje se sredstva osiguravaju u proračunu, ostatak poslovnih prostora površine cca 860m² zatvorenog prostora i 142m² terase namijenjeno je komercijalnom iskorištenju o kojem dobrim dijelom ovisi uspješnost poslovanja tvrtke i mogućnost samostalnog servisiranja troškova, osim u dijelu kreditnih obveza. Kako se navedeno reflektira i na proračunska sredstva potrebno je ostvarivati maksimalne prihode od zakupa prostora. Osim prihoda od zakupa prostora tvrtka ostvaruje i prihod od garaže i drugih parkirališnih prostora u Gradu (Gorovo).

Cilj procesa je optimalna iskorištenost poslovnih prostora i sportske dvorane radi ostvarenja prihoda, a **cilj revizije** je:

1. Procijeniti postojanje, adekvatnost, i djelotvornost unutarnjih kontrola u procesu davanja u zakup poslovnih prostora i sportske dvorane u slobodnim terminima, naplati prihoda i pokriću ostalih troškova (režijskih i dr.) u 2016.godini.

2. Dati stručno mišljenje o unutarnjim kontrolama odnosno da li one osiguravaju:

- sukladnost sa zakonskim propisima, gradskim odlukama i procedurama,
- sustavno i stručno postupanje .

3. Dati preporuke za unapređenje procesa gdje je prikladno.

Opsegom revizije obuhvaćen je proces davanja u zakup poslovnih prostora i sportske dvorane, te ostvarenje prihoda u 2016.godini.

Po izvršenom pregledu **mišljenje** unutarnje revizije je da sustav unutarnjih kontrola, kakav je uspostavilo rukovodstvo tvrtke u vlasništvu, funkcionira **na zadovoljavajući način** u:

- procesu davanja u zakup poslovnih prostora, jer se postupak provodi sukladno gradskoj Odluci o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora (Sl.novine PGŽ 11/12,50/12), za namjene koje su prethodno utvrđene i opremljen prostor,
- procesu ugovaranja na temelju jednoobraznih ugovora sa odredbama sukladno gradskoj odluci,
- procesu fakturiranja usluga na temelju zaključenih ugovora ili sporazuma i službenog cjenika za usluge koje se pružaju,

- procesu pravovremenog zaduživanja i ažurnog knjiženja radi praćenja naplate prihoda i donošenja adekvatnih poslovnih odluka (izmjena financijskog plana i sl.)

Kontrole je **potrebno poboljšati** u postupku redovitog slanja pismenih opomena radi kašnjenja u plaćanju (bez obzira na raspoloživu jamčevinu ili garanciju banke) i zaračunavanju zateznih kamata sukladno odredbi ugovora, kao i poboljšanju transparentnosti u zaduživanju i knjiženju ostalih prihoda od režijskih i drugih troškova koji se fakturiraju zajedno sa zakupom, da bi se u svakom trenutku znalo po kojoj osnovi je kupac dužan i koji režijski troškovi nisu podmireni ili nisu podmireni u roku.

Zadovoljavajuće kontrole potvrđuju slijedeći ključni nalazi:

- Davanje u zakup, ugovaranje i međusobne obveze zakupodavca i zakupoprimca regulirani su gradskom Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora, koja važi i za tvrtke u vlasništvu, osim kriterija utvrđivanja visine zakupnine, koja je u nadležnosti Uprave društva, i u svezi sadržaja natječaja koji govori o garanciji banke kao instrumenta osiguranja plaćanja. Poslovni prostori se daju u zakup za namjene predviđene dokumentacijom i adekvatno opremljene.
- Postupak objave i sadržaj javnih natječaja odgovara odredbama Odluke, kao i postupak odabira između pristiglih ponuda.
- Visina zakupnine određuje se na temelju pristiglih pisama namjere o zakupu i trenutnog stanja na tržištu sukladno potražnji i ponudi poslovnih prostora. Visinu predlaže Uprava o čemu obavještava Nadzorni odbor. Činjenica je da su cijene puno niže u odnosu na početne koje su se određivale temeljem gradske odluke, ali je praksa pokazala da bi većina prostora primjenom ove Odluke ostala prazna, zbog čega je dana mogućnost slobodnog određivanja cijene s namjerom da svi prostori budu u funkciji.
- Za sve zakupe poslovnih prostora i korištenje sportske dvorane bilo za potrebe klubova ili u komercijalne svrhe zaključeni su ugovori, koji sadrže odredbe propisane gradskom odlukom, na taj način transparentno su navede obveze zakupca, kao i zaštita imovine i osiguranje naplate.
- Sukladno lanjskoj preporuci u svezi novih pravila zaduživanja za Grad, zaključen je Sporazum kojim se osiguravaju sredstva i plaćaju zakupi sportske dvorane na temelju stvarnog korištenja od strane sporskih klubova, a ne paušal, sve na temelju važećeg cjenika usluga.
- Cjenik usluga je iz 2013.godine, definira sve moguće usluge koje se mogu koristiti, i na temelju njega i prosječno korištenih sati u dvorani u prethodnom razdoblju osigurana su sredstva u proračunu za sportske klubove i manifestacije od značaja za Grad čime je osiguran prihod od proračuna i likvidnost tvrtke.
- Ažurno zaduživanje i fakturiranje usluga na temelju ugovorenog preduvjet su pravovremenog ostvarenja prihoda. Na temelju ažurnog knjiženja prati se naplata prihoda.

Da sustav unutarnjih kontrola **treba poboljšati** potvrđuju slijedeći **ključni nalazi**:

- Za kašnjenja u plaćanju zakupce treba redovito pismeno obaviještavati, kao i zaračunati kamatu propisanu odredbom ugovora.
- S obzirom da se u fakturi zakupa iskazuju i ostali troškovi (režije i dr.), zaduživanje kupca je u sumarnom iznosu zbog čega iz knjigovodstvene kartice kupaca, kada nastane dug, nije odmah vidljivo u čemu se dug sastoji ili ako nije plaćen ukupan iznos na što se dugovanje odnosi.
- Režijski i drugi troškovi koji se fakturiraju a nisu zakup iskazuju se na kontu ostali prihodi zajedno sa prihodima od naplate parkirnih mjesta što također otežava praćenje ostvarenja ove vrste prihoda

Revizijski nalazi i preporuke trebali bi potaknuti raspravu na temu što efikasnijeg upravljanja poslovnim prostorima, ostvarenja prihoda i učinkovitog praćenja naplate radi pravovremenog reagiranja i naplate potraživanja, radi pokrića troškova poslovanja i zaštite imovine, te smanjenja ovisnosti o osiguranju sredstava u gradskom proračunu. Jačanjem nedostajućih ili nedovoljno efikasnih kontrola u sustavu smanjit će se mogućnosti nastupa rizika (npr. ovisnost o proračunskim sredstvima) koji mogu umanjiti ostvarenje zacrtanog poslovnog cilja.

Realizacijom preporuka rizici trebali bi se trebali svesti na razumnu razinu.
Detaljni nalazi i preporuke navedeni su u poglavlju 4. ovog Izvješća.

2. UVOD

2.1. Djelokrug rada

2.1.1. Cilj revizije

1. Procijeniti postojanje, adekvatnost, i djelotvornost unutarnjih kontrola u procesu davanja u zakup poslovnih prostora i sportske dvorane u slobodnim terminima, naplati prihoda i pokriću ostalih troškova (režijskih i dr.) u 2016.godini.

2. Dati stručno mišljenje o unutarnjim kontrolama odnosno da li one osiguravaju:

- sukladnost sa zakonskim propisima, gradskim odlukama i procedurama,
- sustavno i stručno postupanje .

3. Dati preporuke za unapređenje procesa gdje je prikladno.

2.1.2. Poslovni cilj procesa

Optimalna iskorištenost poslovnih prostora i sportske dvorane radi ostvarenja prihoda i smanjenja učešća proračunskih sredstava.

2.1.3. Kontrolni ciljevi

KC 1. Osigurati da su svi poslovni prostori dani u najam temeljem zakonito provedene procedure i zaključenih ugovora

KC 2. Osigurati redovitu naplatu prihoda

2.1.4. Rizici

Cilj revizije pod točkom 1.i 2. je davanje stručnog mišljenja o aktivnostima koje je potrebno poduzeti da bi se spriječilo ostvarenje odnosno aktiviranje slijedećih **glavnih rizika**:

KC1.

1. Za poslovne prostore koji se daju u najam nisu utvrđene namjene i ostali kriteriji za raspis javnog nadmetanja, zbog čega nema interesenata.

2. Javno nadmetanje nije u skladu sa važećim zakonskim normama zbog čega su učestale žalbe i prostor se ne uspijeva iznajmiti.
3. Previsoke cijene najma uzrok su neuspjelih javnih nadmetanja za davanje u zakup i posljedično praznih poslovnih prostora).
4. Ugovori nisu zaključeni, ili nisu obuhvaćene sve obveze najmoprimca, nije zaštićena imovina, nisu definirane otkazne odredbe, zbog čega je moguća materijalna i financijska šteta, te dugotrajni sudski postupak.

KC 2.

1. Nije ugovorena garancija plaćanja pa se ne ostvaruje prihod za pokriće troškova poslovanja.
2. Sa Gradom nije unaprijed ugovoreno korištenje sportske dvorane, na temelju termina određenih za sportske klubove, kao što se pravovremeno ne zaključuju ugovori za održavanje manifestacija u organizaciji Grada ili nekog drugog subjekta (komercijalno iskorištenje dvorane), što može rezultirati neredovitim prihodima ili znatno manjim prihodima u odnosu na očekivane.
3. Aktima nije definirana cijena korištenja dvorane zbog čega su u proračunu planirana nedostatna sredstva, odnosno ne postoji kriterij za određivanje cijene za komercijalno iskorištenje, što može rezultirati manjim ostvarenjem prihoda i lošom reputacijom zbog proizvoljnog određivanja cijene komercijalnog korištenja bez primjene određenih kriterija
4. Neažurno zaduživanje i praćenje naplate zbog čega nije poznato stanje duga i ne ostvaruje se očekivani priliv prihoda.

2.2. Opseg revizije

Postupak davanja u zakup poslovnih prostora i najma sportske dvorane, te naplata prihoda od najma u 2016.godini.

2.3. Metodologija rada revizije

Radi postizanja potpunog razumijevanja procesa u svrhu ostvarivanja revizijskih ciljeva unutarnja revizija je koristila i provela dolje navedene metode revizije:

- analiza važećeg zakonskog i regulatornog okvira te postojeće prakse Grada i tvrtki u vlasništvu,
- utvrđivanje postojećeg stanja u revidiranom procesu i evidentiranje istog opisno i putem dijagrama tijeka (u dijagramu tijeka navedene su sve aktivnosti koje se provode u okviru

procesa te uključeni službenici s težištem na uspostavljenim unutarnjim kontrolama i definiranim nadležnostima, obvezama i odgovornostima svakog sudionika procesa);

- intervjuiranje ključnih osoba tvrtke i računovodstvenog servisa radi dobivanja korisnih informacija ,
- identifikacija i procjena rizika u procesu postupka javnog nadmetanja, donošenja odluka, zaključivanju ugovora, zaduživanju i praćenju naplate.
- ocjena postojećih unutarnjih kontrola u dijelu adekvatnosti te utvrđivanje da li one funkcioniraju onako kako ih je rukovodstvo zamislilo
- analiza lanjskih preporuka koje su trebale biti provedene a imaju direktnog utjecaja na revidirani proces.

2.4. Revidirani subjekti

Tvrtka Opatija 21 d.o.o. i UO za financije i društvene djelatnosti Grada Opatije, koji je ujedno i najvažniji poslovni partner tvrtke.

2.5. Intervjuirane osobe

Za potrebe stjecanja potrebnih informacija i podataka o procesu obavljeni su intervjui sa slijedećim osobama:

- Uprava društva.
- Pročelnik za financije i društvene djelatnosti,
- Računovodstveni servis i računovodstvo Grada

2.6. Zakoni i ostali akti koji reguliraju revidirani proces

2.6.1. Zakonski okvir

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (N.N. 125/11),
- Zakon o trgovačkim društvima (N.N. 125/11),
- Zakon o računovodstvu (N.N. 78/15),
- Računovodstvene politike poduzetnika

2.6.2. Unutarnji regulatorni okvir

- Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora (Sl.novine PGŽ
- Računovodstvene politike društva

2.7. Revizorski tim

Voditeljica Jedinice za unutarnju reviziju

3. OPIS PROCESA

Na temelju postupka Javnog nadmetanja, sukladno gradskoj Odluci, Uprava donosi odluku o zaključivanju ugovora sa zakupcem koji je ponudio najveću cijenu i čija je ponuda prihvatljiva. Cijenu zakupa utvrđuje Uprava na temelju stanja na tržištu i pristiglih pisama namjere o uzimanju u zakup određenog prostora. Proces se u cijelosti odvija sukladno spomenutoj Odluci. Javna nadmetanja se tijekom godine ponavljaju ukoliko nije bilo zainteresiranih u prethodnom nadmetanju odnosno nije bilo valjanih ponuda. Ugovaranje je također propisano gradskom Odlukom, pa ugovori sadrže sve potrebne odredbe. Posebna pažnja je na osiguranju naplate i zaštiti imovine. Kod neredovitog plaćanja ili neplaćanja aktiviraju se garancije banke i poduzimaju druge mjere naplate (prodaja imovine sudskim putem). Osim poslovnih prostora iznajmljuje se i sportska dvorana i to gradu oPatiji za korištenje sportskih klubova i gradske manifestacije, kao i na komercijalnom tržištu za odvijanje programa i manifestacija. Za najam dvorane definiran je službeni cjenik koji osim najma dvorane u određenim vremenskim terminima definira i mogućnost najma opreme i drugih usluga. Za iskorištenje sportske dvorane također se sa zakupcem zaključuju ugovori, odnosno sa Gradom je to godišnji sporazum ako se radi o sportskim društvima ili pak na temelju ugovora ili odluke gradonačelnika za gradske manifestacije. Za sportske klubove zaduženja su na temelju stvarnog korištenja i ispostavljaju se mjesečne fakture. Zakupci se zadužuju za troškove najma i režijske i druge troškove i prati se njihova naplata. Zaduživanje je na jednoj fakturi za sve troškove pa se teško prati naplata ukoliko se ne podmiruje ukupan iznos fakture. Radi transparentnosti trebalo bi zaduženja voditi odvojeno. Prihodi se evidentiraju na dva konta, prihodi od zakupa i ostali prihodi koji sadrže prihode od parkirnih mjesta i prihode od refundacije režijskih troškova. Za refundacije bi trebalo otvoriti poseban konto prihoda. Ugovorom je propisano zaračunavanje zatezne kamate ukoliko zakupac kasni ili ne plaća zakup. Prethodno je potrebno zakupca pismeno obavijestiti o stanju duga i to činiti redovito.

4. NALAZI, STRUČNO REVIZORSKO MIŠLJENJE I

PREPORUKE

Temeljem provedenog pregleda procesa, sukladno utvrđenom opsegu, analizi stanja u 2016.godini, u skladu s utvrđenim ciljevima u Uvodnoj izjavi (Dodatak broj 1) i revizorske radne dokumentacije, u nastavku se navode detaljni nalazi i preporuke po svakom kontrolnom cilju.

KC 1.1. Osigurati da su svi poslovni prostori dani u najam temeljem zakonito provedene procedure i zaključenih ugovora

Nalaz 1.1.

(Rizik- Za poslovne prostore koji se daju u najam nisu utvrđene namjene i ostali kriteriji za javno nadmetanje, zbog čega nema interesenata.)

Ostvarenju kontrolnog cilja sustavno bi doprinijelo sljedeće:

- Uređeni poslovni prostori sukladno namjeni, koja se određivala prilikom gradnje samog objekta na temelju dokumentacije,
- Interni akt na temelju kojeg se provodi kompletan postupak davanja u zakup

Revizijom je utvrđeno:

Usporedbom planske dokumentacije i izvidom na terenu utvrđeno je da su svi poslovni prostori uređeni i opremljeni sukladno namjeni za koju su predviđeni i za koju se provode natječaji. U odnosu na ranije, manji poslovni prostori koji su bili kao prateći poslovni prostori u funkciji dvorane za fitness sada su zasebne cjeline radi lakšeg pronalaženja zakupca i visine ukupne zakupnine. Trenutno su u zgradi sportske dvorane:

- U prizemlju je garaža sa 137 parkirnih mjesta i iznajmljenim prostorom za autopraonu (56,40 m²), te iznajmljeni restoran sa terasom (175,42m²+100m²),
- Na 1. Katu su: pomoćni prostor restorana (43,19m²), studio za masažu (13 m²), 2 kancelarije (22,19 m² i 34,20 m², caffe bar sa terasom (39,86 m² i 42 m²), koji su svi iznajmljeni, a nisu iznajmljena 3 uređena prostora bez opreme za uslužne djelatnosti, osim ugostiteljske, (10,21 m², 11,29 m² i 31,33 m²),
- Na 2. Katu je fitness centar i teretana sa pratećim sadržajima (438,28 m² i 40,82 m²), iznajmljeni.

Nalazom je utvrđeno da se natječaji redovito raspisuju za popunjenje slobodnih poslovnih prostora temeljem odredbi gradske Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora (Sl.novine PGŽ br. 11/12, 50/12, 39/13, 4/14, 32/14, 34/15), a koja se temeljem čl.1. točke 3. primjenjuje i na pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, osim točke 4.članka 8. I glave VII spomenute Odluke.

Odstupanja nema.

Stručno revizorsko mišljenje

*Na temelju Nalaza stručno revizorsko mišljenje je da su kontrole **zadovoljavajuće** i da se redovito primjenjuju, da se vodi briga kako lakše iznajmiti poslovni prostor odnosno doći do zakupca kako bi svi poslovni prostori bili u funkciji radi ostvarenja prihoda.*

Preporuka 1.1. (važnost preporuke 1)

Nastaviti sa dosadašnjom praksom i što je više moguće prilagoditi se tržištu.

Nalaz 1.2.

(Rizik- Javno nadmetanje nije u skladu sa važećim zakonskim normama zbog čega su učestale žalbe i prostor se ne uspijeva iznajmiti.)

Ostvarenju kontrolnog cilja sustavno bi doprinijelo sljedeće:

- Raspisani javni natječaji na temelju internog akta i Zakona
- Odsustvo usvojenih žalbi

Revizijom je utvrđeno:

Na temelju uvida u dokumentaciju za raspisane natječaje za davanje u zakup, 22.12.2015., 14.10.2016., i 12.12.2016.godine utvrđeno je :

Natječaji se objavljuju na web stranici društva, oglasnoj ploči Grada i dnevnom tisku (Novi list).

Uvjetima natječaja utvrđeni su :

-u tablici, adresa, namjena prostora, položaj prostora, površina, rok zakupa, početna mjesečna zakupnina, jamčevina i stanje prostora, zatim se dalje u tekstu navodi:

- rok za dostavu ponuda,
- kontakt informacije,
- datum razgledavanja prostora,
- duljina trajanja zakupa,
- početni iznos zakupnine, kao i informacija o paušalnom dijelu režijskih troškova,
- pravo na podnošenje prijava,
- posebni uvjeti (rok za iseljenje postojećeg korisnika prostora, mogućnost otkupa inventara Fitness centra prema utvrđenoj cijeni i na temelju posebnog ugovora,
- slučajevi kada se neće razmatrati ponude (utvrđena dugovanja prema javnim subjektima, nepotpune i nepravovremene ponude i one koje ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja),
- dokaz o uplati jamčevine,
- potvrda Porezne uprave o dospjelim dugovanjima,
- što sve ponuda mora sadržavati, između ostalog obvezujuće pismo namjere banke o izdavanju neopozive garancije u slučaju odabira ponuditelja i to u visini šestomjesečne zakupnine važeće za razdoblje od godine dana i obvezom obnavljanja ili uplata šestomjesečne zakupnine unaprijed sve kao instrument osiguranja plaćanja zakupnine i troškova redovnog održavanja, ponuđeni iznos zakupnine, potpisane izjave ponuditelja, dokaz o financijskoj sposobnosti i uplati jamčevine, o minimalnim tehničkim uvjetima uređenja kojih se treba pridržavati i dr.

Kao kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača utvrđena je najviše ponuđena cijena zakupnine uz ispunjenje svih ostalih uvjeta navedenih u natječajnoj dokumentaciji.

-Utvrđen je datum javnog otvaranja ponuda, pravo prvenstva na zaključenje ugovora, rok zaključenja ugovora koji se sklapa kao ovršna isprava, te obveza pisane suglasnosti zakupodavca u slučaju davanja u podzakup.

Imenovane su Komisija za otvaranje ponuda (3 člana).

Komisija sastavlja Zapisnik s otvaranja ponuda, u kojem je navedeno:

- naziv i adresa ponuditelja,
- poslovni prostor i ponuđena cijena zakupa,
- dostavljena dokumentacija,
- iznos uplaćene jamčevine.

Primjedbi ovlaštenih predstavnika ponuditelja nije bilo.

Zapisnik su potpisali svi članovi Komisije. Odluku o izboru donosi Uprava.

Žalbi u postupku nadmetanja nije bilo.

Odstupanja nema.

Stručno revizorsko mišljenje

*Unutarnje kontrole koje osiguravaju, na važećoj Odluci, provedbu postupka javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora **zadovoljavajuće su** i primjenjuju se, jedan od dokaza je svakako i izostanak žalbi na sam postupak ili donošenje odluke o odabiru.*

Preporuka 1.2. (važnost preporuke 1)

Nastaviti sa pozitivnom praksom.

Nalaz 1.3.

(Rizik- Previsoke cijene najma uzrok su neuspjelih javnih nadmetanja za davanje u zakup i posljedično praznih poslovnih prostora)

Ostvarenju kontrolnog cilja sustavno bi doprinijelo sljedeće:

- Kriteriji za određivanje visine zakupnine,
- tržišno utvrđene cijene zakupnine

Revizijom je utvrđeno:

Ne postoji interni akt društva kojim se utvrđuju kriteriji za određivanje cijene najma prostora, kao što je to učinjeno u gradskoj Odluci o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora, koja se međutim u tom dijelu ne primjenjuje na društva u vlasništvu ili suvlasništvu (glava VII).

Početne cijene najma utvrđuju se odlukom Uprave društva, nakon što je obavijestila Nadzorni odbor i dobila povratnu informaciju. Prema obrazloženju Uprave cijene se formiraju na temelju saznanja o kretanju zakupnine za slične prostore u Gradu, dakle s obzirom na tržišna kretanja, kao i na temelju pisma namjere zainteresiranih za iznajmljivanje prostora i predložene visine najma. Naime, gore spomenuta Odluka u početku se u cijelosti primjenjivala na društva u vlasništvu i suvlasništvu, međutim je praksa pokazala da su sukladno kriterijima iz Odluke ali i realno zbog svojih karakteristika poslovni prostori u sportskoj dvorani preskupi za postojeće uvjete poslovanja i da se neće naći zakupac koji će prihvatiti takve uvjete. U prilog ide i činjenica da je nakon prvog neuspjelog pokušaja davanja u zakup, cijena u dva navrata umanjivana za 10% no ni to nije pomoglo. Zato se odustalo od kriterija izračuna početne cijene i stvar prepustilo odluci Uprave na temelju trenutnog stanja na tržištu ponude i potražnje poslovnih prostora. U nastavku je **tablica**, kronologija izračuna cijene najma za vrijeme primjene Odluke i nakon nje. Sadašnje cijene evidentno su niže u odnosu na početne, ali su u prostorima zakupci, a intencija je da se realno pokriju troškovi poslovanja i da prostori budu u punoj funkciji s obzirom da su svi vrhunski opremljeni. Iskustvo sa visokim zakupima (Absolutus sport d.o.o.) pokazalo je da je s obzirom na mogućnost zarade na temelju pružanja usluge nedovoljna za redovno poslovanje i uredno servisiranje troškova najma i visokih režijskih troškova, zbog čega su nagomilani dugovi i nakon iskorištenja garancije zbog nepravovremenog otkaza

ugovora, zbog čega danas postoji pravomoćna sudska odluka o naplati dugovanja i to prodajom inventara, međutim dugovanje još uvijek nije naplaćeno (230.000,00kn). Isto tako zakupci su zbog nepovoljnog odnosa troškova i mogućnosti ostvarenja prihoda u nekoliko navrata odustajali od najma prostora prije isteka ugovora, što je također ukazivalo na potrebu prilagodbe cijene najma s obzirom na trenutne tržišne uvjete poslovanja.

S obzirom da se ugovori zaključuju na rok od 5 godina, nakon isteka roka a u skladu sa povoljnijim tržišnim kretanjima moguće je naravno povećati početnu cijenu zakupa.

Za razliku od poslovnih prostora, za korištenje same sportske dvorane na snazi je službeni cjenik iz 2013.godine koji razlikuje korištenje dvorane u prijedpodnevnim i poslijepodnevnim satima, te poludnevni i cjelodnevni najam, najam sale za sastanke po satu i danu, te dodatne usluge. Fakturiranje usluga je na temelju spomenutog cjenika.

Odstupanja nema.

Stručno revizorsko mišljenje

*Bez obzira na činjenicu da svi poslovni prostori nisu u zakupu, sustav kontrola u pogledu određivanja početne cijene zakupa **je zadovoljavajući** s obzirom da je pravovremeno zauzet stav da su kriteriji za utvrđivanje visine početne cijene zakupa sukladno Odluci previsoki, odnosno da je tako dobivena cijena nekonkurentna na tržištu, djelomično i zbog standarda koji se nude ali prvenstveno zbog loše gospodarske situacije i potražnje za slobodnim poslovnim prostorima. Novom politikom cijena većina poslovnih prostora je stavljena u funkciju i prihod se redovito ostvaruje.*

Preporuka 1.3. (važnost preporuke 1)

I dalje slobodno formirati početne cijene najma na temelju praćenja stanja na tržištu radi potpunog iskorištenja prostora i mogućnosti pokrića redovnih troškova poslovanja ostvarenim prihodima od iznajmljivanja prostora.

Nalaz 1.4.

(Rizik- Ugovori nisu zaključeni, ili nisu obuhvaćene sve obveze najmoprimca, nije zaštićena imovina, nisu definirane otkazne odredbe, zbog čega je moguća materijalna i financijska šteta, te dugotrajni sudski postupak.)

Ostvarenju kontrolnog cilja sustavno bi doprinijelo sljedeće:

- Ugovori sastavljeni po uzoru na gradske sa svim potrebnim odredbama radi zaštite interesa objiju strana

Revizijom je utvrđeno:

Na temelju uvida u zaključene ugovore sa sadašnjim zakupcima (5), utvrđeno je da su svi ugovori su jednoobrazni, sastavljeni kao javnobilježnička ovršna isprava i sadrže sve odredbe

predviđene gradskom Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora, što znači da su definirani:

- broj i datum odluke o izboru zakupnika,
- ugovorne strane,
- površina i opis prostora,
- mjesečna zakupnina i režijski troškovi,
- iznos uplaćene jamčevine,
- rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,
- odredbu da je dostavljena garancija banke u traženom iznosu,
- obvezu plaćanja komunalne naknade, spomeničke rente, troškove čišćenja zajedničkih dijelova zgrade i za odvoz smeća, deratizaciju i ostalo,
- dospijeće zakupnine na račun zakupodavca,
- odredba o promjeni djelatnosti,
- plaćanje zatezne kamate,
- zabrana davanja u podzakup,
- preinake uz pismenu suglasnost zakupodavca bez prava na povrat ulaganja,
- mjere zaštite od požara,
- odredba da je upoznat sa stanjem prostora,
- obveza tekućeg održavanja prostora,
- predaja prostora nakon prestanka ugovora,
- odredbe o prestanku ugovora,
- klauzula ovršnosti,
- potpis obiju strana.

U privitku svakog ugovora je priložena važeća garancija banke i Odluka Uprave o dodijeli prostora. Na taj način u potpunosti je ispoštovana Odluka.

Odstupanja nema.

Stručno revizorsko mišljenje

Zadovoljavajuće, uspostavljena kontrola daje razumnu sigurnost sprečavanja utvrđenog rizika čime doprinosi ostvarenju kontrolnog cilja.

Preporuka 1.4. (važnost preporuke 1)

Nastaviti sa dosadašnjom praksom.

Kontrolni cilj br.2 Osigurati redovitu naplatu prihoda

Nalaz 2.1.

(Rizik- Nije ugovorena garancija plaćanja niti su ugovorene odredbe o raskidu ugovora pa se ne ostvaruje planirani prihod, a zakupoprimac je u posjedu prostora iako ne plaća zakup)

Ostvarenju kontrolnog cilja sustavno bi doprinijelo sljedeće:

- Ugovorene garancije ili druge efikasne mjere osiguranja naplate potraživanja, kao i slučajevi kada je moguće ugovor raskinuti i prije isteka roka

Revizijom je utvrđeno:

Pregledom ugovora (5)) utvrđeno je da su jednoobrazni i da svi zakupci imaju garanciju banke na rok od godine dana u visini šestomjesečnog zakupa i plog jamčevine, s obvezom obnove prije isteka stare, te da su utvrđene otkazne odredbe, kao i karakter ugovora kao ovršne isprave. Ugovorima je zaštićena imovina društva kao i mogućnost naplate prihoda ukoliko izostane dobrovoljno podmirenje obveza koje proizlaze iz ugovornih odredbi.

Odstupanja nema.

Stručno revizorsko mišljenje

Kontrole su zadovoljavajuće s tim da, radi ostvarenja cilja, ostaje prosudba pravovremene reakcije za naplatu garancije i otkaza ugovora nakon iskorištenja garancije banke, te pravovremenog podnošenja ovrhe nad novčanim sredstvima koja međutim ne garantira i naplatu iznosa. Sve ovo iziskuje ažurno praćenje naplate radi promptne reakcije, kako bi se izbjegli sudski procesi koji su u pravilu dugotrajni.

Preporuka 2.1. (važnost preporuke 1)

Nastaviti sa ažurnim praćenjem naplate radi optimalno aktivirane garancije i otkaza ugovora radi izbjegavanja porasta dugovanja i naplate sudskim putem.

Nalaz 2.2.

(Rizik- Sa Gradom nije unaprijed ugovoreno korištenje sportske dvorane, na temelju termina određenih za sportske klubove, kao što se pravovremeno ne zaključuju ugovori za održavanje manifestacija u organizaciji Grada ili nekog drugog subjekta (komercijalno iskorištenje dvorane), što može rezultirati neredovitim prihodima ili znatno manjim prihodima u odnosu na očekivane).

Ostvarenju kontrolnog cilja sustavno bi doprinijelo sljedeće:

- Godišnji ugovor sa Gradom o mjesečnom najmu za sportske klubove i drugi ugovori za komercijalno iskorištenje dvorane, koji osiguravaju redoviti prihod za pokriće troškova poslovanja

Revizijom je utvrđeno:

Grad je 29.01.2016. zaključio Ugovor o korištenju Sportske dvorane „Marino Cvetković“ prvenstveno za rad sportskih klubova članova Sportskog saveza Grada Opatije, za tjelesni odgoj srednjih škola na području Grada, kao i u slučaju održavanja sportskih, kulturnih i drugih manifestacija i događanja od interesa za Grad (čl.1.) za tekuću 2016.godinu. Fakturiranje usluge za korištenje dvorane za sportske klubove je na temelju stvarnog broja sati korištenja prema važećem cjeniku kao i za korištenje ostalih pratećih usluga, sadržaja i opreme (razlika u odnosu na prethodnu

godinu kada se plaćao paušalni iznos svaki mjesec). Isto vrijedi i za korištenje dvorane za potrebe škola. Za manifestacije od značaja za Grad, za koje je Grad osigurao sredstva u svom proračunu fakturirane su usluge korištenja dvorane na temelju Odluke o rasporedu sredstava Proračuna za financiranje javnih potreba u 2016.godini, KLASA:551-01/15-01/28, URBROJ:2156/01-05/03-15-6, gdje su poimenice navedene manifestacije za koje se osiguravaju troškovi korištenja dvorane, ili na temelju donesenih Odluka gradonačelnika ili na temelju zaključenih ugovora o sufinanciranju manifestacije sa određenim subjektom. Tako je za potrebe korištenja dvorane financirano 7 manifestacija iz programa javnih potreba, te 13 manifestacija od značaja za Grad (poz.sponzorstva, manifestacija i obljetnica, humanitarne akcije) na temelju odluka gradonačelnika i ugovora o sufinanciranju. Ugovori, odluke i knjigovodstvene kartice su u privitku. Za neke manifestacije se komuniciralo samo mail-ovima (ovo je ipak izuzetak) što bi ubuduće trebalo izbjegavati ili na temelju njih donijeti posebnu odluku. U privitku su ugovori, odluke i mailovi na temelju kojih su ispostavljene fakture i izvršeno plaćanje u roku.

Za redovno korištenje dvorane za sportske klubove Grad je u 2016.godini platio iznos od 2.709.125,00 kn sa PDV-om, a za manifestacije i ostale javne potrebe koje su se održavale u dvorani 390.750,00kn (zakup 369.750,00 kn i režije 21.000,00 kn). Zaduženje za 12/16 od 246.150,00 kn podmireno je u siječnju 2017.

Opatija 21 d.o.o. je osim sa Gradom zaključila ugovore i sa drugim subjektima a radi stalnog ili povremenog korištenja dvorane, kao i za održavanje manifestacija (FA „Zora“, Promocija d.o.o., RK Viškovo, Društvo za rekreaciju Ashtanga Yoga Studio Rijeka, WML International j.d.o.o.Adria Media i dr.), svi ugovori su u privitku. Ugovorima su definirane obveze kupca kao i plaćanja najma prostora i opreme, režijskih i drugih troškova.

Ukupna zaduženja za ostale zakupce iznosila su 386.294,56 kn sa PDV-om.

Odstupanja nema, za svako korištenje postoji dokument na temelju kojeg se dvorana koristi i naplaćuje.

Stručno revizorsko mišljenje

Kontrole su zadovoljavajuće, ugovorima su definirani uvjeti korištenja dvorane.

Preporuka 3.2. (važnost preporuke 1)

Nastaviti sa postojećom praksom.

Nalaz 2.3.

(Rizik- Aktima nije definirana cijena korištenja dvorane zbog čega su u proračunu planirana nedostatna sredstva, odnosno ne postoji kriterij za određivanje cijene za komercijalno iskorištenje, što može rezultirati manjim ostvarenjem prihoda i lošom reputacijom zbog proizvoljnog određivanja cijene komercijalnog korištenja bez primjene određenih kriterija).

Ostvarenju kontrolnog cilja sustavno bi doprinijelo sljedeće:

- Službeni cjenik u primjeni i drugi kriteriji

Revizijom je utvrđeno:

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da postoji službeni cjenik iz 2013.godine (u privitku) kojim su definirane cijene najma sportske dvorane, poludnevne i dnevne, kao i cijena najma sale za sastanke, te dodatne usluge. Pregledom faktura kojima su kupci zaduživani utvrđena je dosljedna primjena cijena na koju se obračunava PDV. U dodatne usluge ubraja se najam zaštitne podne prostirke po događaju, montiranje i demontiranje te njeno čišćenje po održanoj manifestaciji, najam stolica i stolova, korištenje videozida po satu, cijena dežurnog operatera, najam trga ispred dvorane po satu i danu, kao i najam svlačionice po satu.

Odstupanja nema.

Stručno revizorsko mišljenje

Zadovoljavajuće. Kontrole se dosljedno primjenjuju.

Preporuka 2.3. (važnost preporuke 1)

Nastaviti sa pozitivnom praksom.

Nalaz 2.4.

(Rizik- Neažurno zaduživanje i praćenje naplate zbog čega nije poznato stanje duga i ne ostvaruje se očekivani priliv prihoda)

Ostvarenju kontrolnog cilja sustavno bi doprinijelo sljedeće:

- *Ažuran Plan prihoda od zakupa*
- Na temelju Ugovora dostavljaju se mjesečne fakture,
- Knjiženja zaduženja i uplata,
- Opomene u slučaju neplaćanja
- U konačnici se aktiviraju garancije i poduzimanju druge mjere naplate

Revizijom je utvrđeno:

Uvidom u plansku dokumentaciju utvrđeno je da je koncem studenog donesena III.Izmjena Plana poslovanja, kojom se planira ostvariti ukupan prihod od 4.293.094,00kn, od čega na zakup otpada 3.128.381,00kn ili 73%. Preostali prihodi odnose se na prodaju parking prostora u dvorani i na Gorovu, te na refundacije režijskih troškova za ugovorene zakupe i najam dvorane, (1.126.000,00kn), te ostale prihode u visini 38.713,00kn (subvencije i kamate). Prihodi od tečajnih razlika ne planiraju

se u konkretnom iznosu. Uvidom u *prethodnu* brutto bilancu vidljivo je da su ostvareni prihodi, bez utjecaja tečajnih razlika, 4.168.056,36kn (fakturirana realizacija), od čega na zakup otpada 2.969.055,65 kn ili 71%.

Zaduživanje je ažurno (uvid u konto kartica 7519 i 7570, prihodi) na temelju ispostavljenih faktura u kojima se po vrstama troška (najam, režije, čišćenje i ostalo) iskazuju iznosi sa PDV-om, međutim se zaduženje prema kupcu formira u ukupnom iznosu fakture. Na taj način teško je pratiti naplatu prema vrsti troška na karticama kupaca (1200) jer se zna desiti da se iznosi uplata ne poklapaju sa ukupnim zaduženjem po fakturi radi čega je dvojbena redoslijed zatvaranja troška odnosno praćenje dugovanja po vrsti troškova (prevladava stav da se najprije podmiruju troškovi zakupa a onda ostali troškovi). Na prihodnoj strani (klasa 7) postoje dvije vrste poslovnih prihoda, a to su prihodi od ostalih usluga (kto 7519) koji obuhvaćaju naplatu parkinga i sve ostale troškove koji nisu najam, znači režijske i ostale troškove, te prihodi od zakupnina i najamnina (kto 7570). U tabeli u privitku je stanje zaduženosti i uplata za Grad Opatiju i ostale korisnike prostora u 2016.godini. Iz navedene tabele proizlaze dugovanja od kojih će se neka podmiriti u siječnju 2017. s obzirom na dospjeće obveze (Grad Opatija za sportska društva). Dugovanja se, osim toga, podmiruju iz jamčevina ako su na raspolaganju, a mogu se aktivirati i garancije za zakupce poslovnih prostora, u trenutku kada dug dostigne iznos garancije. Obavijesti o dugovanjima su usmenog karaktera zbog ipak pristojne ažurnosti u podmirivanju obveza od sadašnjih zakupaca. Najveće dugovanje nastalo u prethodnom razdoblju odnosi se na tvrtku Absolutus sport d.o.o. (raniji zakupac teretane i fitnesa) u iznosu od 229.300,42 kn, za koje je u iznosu od 124.835,77 kn doneseno rješenje o ovrsi od 21.4.2015.godine a na temelju Sporazuma o obročnoj otplati duga i zasnivanju založnog prava na pokretnim stvarima, te rješenje o ovrsi na pokretninama ovršenika od 19.prosinca 2016.godine na iznos od 104.464,65kn. Razlog nagomilanom dugovanju je nepravovremeno aktivirana garancija i uručen otkaz ugovora a nakon niza pokušaja dogovora i obećanja zakupca da će dugovanje podmiriti, zbog čega je zaključen i Sporazum o obročnoj otplati duga. Niti jedna ovrha nije realizirana.

Iz knjigovodstvenih kartica proizlazi da je stanje dugovanja na kraju 2016.godine 516.046,85 kn ili 12,1% zaduženja, ili bez prenesenih dugovanja (Absolutus sport d.o.o.koji više nije u zakupu prostora) 7,1%. Kako će se neke fakture podmiriti u siječnju na temelju dospjeća, tekući dug iznosi svega 11.065,00 kn, i odnosi se na 7.175,00kn najma (Interconto i RK Viškovo) i 3.890,00kn režijskih troškova (Interconto, RK Dynamic i WLM International).

Zbog drugačijeg načina fakturiranja prema Gradu nije moguće usporediti ostvareni prihod od zakupa sa ostvarenjem u prethodnoj godini.

Odstupanja su u odnosu na ukupna zaduženja bez obzira na vrstu troška koji se podmiruje, knjiženje režijskih troškova pod ostale prihode zajedno sa prihodima od parkirnog prostora i neobračunate kamate za zakašnjenja plaćanja iako su ugovorene.

Obrazloženje je da se izdaje jedna faktura, za knjiženje režijskih troškova nema obrazloženja kao ni za neobračunate kamate.

Stručno revizorsko mišljenje

Kontrole su ***zadovoljavajuće uz stanovite nedostatke***. Nedostaci su u ukupnom zaduživanju iako su u fakturi troškovi specificirani, refundacije režijskih troškova prikazuju se u skupini ostalih prihoda, ne

izdaju se pisane opomene za kašnjenja u plaćanju i ne obračunavaju se zatezne kamate iako su ugovorene,

Preporuka 2.4. (važnost preporuke 2)

U knjigovodstvenim karticama posebno prikazivati zaduženje i naplatu režijskih i drugih troškova, te zakupa. Otvoriti poseban konto prihoda za refundacije režijskih i drugih troškova. Opomene slati pismenim putem. Za zakašnjela plaćanja obračunati zateznu kamatu. Na ovaj način garantirana je veća transparentnost u prikazivanju prihoda i poštivanje ugovorenih odredbi.

5. ZAKLJUČAK

Ostvarenje prihoda od zakupa poslovnog prostora i iznajmljivanja dvorane za potrebe sportskih društava i škola, kao i na komercijalnoj osnovi, temeljni je zadatak Uprave društva a da bi se ostvarenim prihodima podmirili redovni troškovi poslovanja, dok za kreditne obveze (glavnicu) sredstva osigurava Grad. Grad u najvećoj mjeri sudjeluje u prihodima društva na temelju podmirivanja mjesečnog zakupa dvorane za potrebe sportskih društava i na komercijalnoj osnovi za gradske manifestacije i druge evente od značaja za Grad (90%). Za pokriće kredita Grad osigurava kapitalnu pomoć kojom se povećavaju kapitalne rezerve, odnosno imovina društva. Novim načinom zaduživanja za sportsku dvoranu (stvarno korištenje a ne paušal) uz osiguranje kapitalne pomoći, Grad je u odnosu na proteklu godinu ostvario uštedu u iznosu 949.725,00kn. Prihodi od zakupa poslovnih prostora i komercijalnog najma sportske dvorane povećani su u odnosu na prošlu godinu za 85%. Sve su to pozitivni pokazatelji koji ukazuju na trend poslovanja koji treba slijediti, a to je maksimalno ostvarenje prihoda od prostora koji se iznajmljuje, da bi se na taj način smanjilo učešće i ovisnost o proračunskim sredstvima u ukupnim prihodima odnosno poslovanju društva.

6. DODACI

Dodatak br. 1 – Uvodna izjava

Dodatak br. 2 – Dijagram tijeka procesa

Dodatak br. 3 – Program i rezultati testiranja

Dodatak br. 4 - Plan aktivnosti za provedbu preporuka

Voditeljica Jedinice za unutarnju reviziju:

Neda Maurel dipl.oec.