



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: 401-01/24-05/32

URBROJ: 2117-1-01-24-3

Dubrovnik, 26. kolovoza 2024.

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 prihvatanju godišnjeg izvješća o poslovanju trgovačkog društva Domouprava Dubrovnik d.o.o. za 2023. godinu sa pripadajućom financijskom dokumentacijom i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i prihvatanje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu biti će Pero Milković, direktor trgovačkog društva Domouprava Dubrovnik d.o.o.



Gradonačelnik
Mato Franković

DOSTAVITI:

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





REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za poslove gradonačelnika
KLASA: 401-01/24-05/32
URBROJ: 2117-1-27-24-2
Dubrovnik, 26. kolovoza 2024.

✓
GRAD DUBROVNIK
GRADONAČELNIK

Predmet: Godišnje izvješće o poslovanju trgovačkog društva Domouprava Dubrovnik d.o.o. za 2023. godinu

Uprava trgovačkog društva Domouprava Dubrovnik d.o.o. dostavila je godišnje izvješće o poslovanju društva za 2023. 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 trgovačkog društva Domouprava Dubrovnik d.o.o. za 2023. 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 trgovačkog društva Domouprava Dubrovnik d.o.o. za 2023. godinu
2. Godišnje izvješće o poslovanju trgovačkog društva Domouprava Dubrovnik d.o.o. za 2023. 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.
Dubrovnik, Iva Vojnovića 31
OIB: 17463546225

tel.: 020/333-240
<https://www.domouprava-dubrovnik.hr/>
info@domouprava-dubrovnik.hr
IBAN: HR6524070001100017198

**IZVJEŠĆE O RADU UPRAVE DRUŠTVA
ZA RAZDOBLJE OD SIJEČNJA DO PROSINCA
2023. GODINE**

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.

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 2023.g. broj zaposlenika iznosio je 15 (po satima rada 13) sa sljedećom kvalifikacijskom strukturom: 4 zaposlenika visoka stručna sprema, 2 zaposlenika viša stručna sprema, 9 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.

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

2. ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA

Na dan 31. prosinca 2023. godine Domouprava je pod svojim upravljanjem imala ukupno 9320 stambenih i poslovnih prostora poslovna prostora, garaža i magazina sa ukupno 518.233,17 m² korisne površine. Sveukupno su pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik d.o.o. bila 1063 stambena ulaza.

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, 155/23)

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

ODJEL ZA TEHNIČKE POSLOVE

Energetska obnova stambenih zgrada

Slijedom potpisanih Ugovora o dodjeli bespovratnih sredstava sa Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine te Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost u 2023. godini provedeni su Pozivi na dostavu ponuda za odabir izvođača radova te su ugovoreni radovi na enegskoj obnovi triju višestambenih zgrada.

Nadalje, u travnju 2023. godine zaprimljena je Odluka o financiranju za još jednu višestambenu zgradu te je potpisan Ugovor o dodjeli bespovratnih sredstava te izabran izvođač radova.

Javni poziv za sufinansiranje izrade projektne dokumentacije za energetske obnove postojećih višestambenih zgrada na području Grada Dubrovnika za 2023. godinu

Grad Dubrovnik putem Upravnog odjela za europske fondove u travnju 2023. objavio je Javni poziv za sufinansiranje izrade projektne dokumentacije za energetske obnove postojećih višestambenih zgrada na području Grada Dubrovnika za 2023. godinu.

Javni poziv bio je otvoren do kraja godine te je Domouprava Dubrovnik d.o.o. ukupno prijavila 9 višestambenih zgrada na navedeni Javni poziv. Glavni projekti energetske obnove za navedene zgrade trenutno su u završnoj fazi te će uz iste po završetku izrade projekata biti spremne za prijavu na Poziv za energetske obnove višestambenih zgrada koje objavljuje Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Prethodno prijavi, stambene zgrade su izradile energetske certifikate koji vrijede 10 godina te će uz izradu glavnog projekta steći uvjete za daljnje korake.

Javni poziv za iskaz interesa za radove ugradnje rampi za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

U svibnju 2023. godine Domouprava Dubrovnik d.o.o. objavila je Javni poziv za iskaz interesa za radove ugradnje rampi za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti. Svrha Javnog poziva bila je utvrditi podatak o broju zainteresiranih stambenih zgrada s područja grada Dubrovnika koje su pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik d.o.o za ugradnjom rampi za potrebe osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti. Na Javni poziv ukupno su se prijavile 4 stambene zgrade.

Financiranje većih popravaka

Odsjek za programe upravljanja i obnovu je u 2023. godini za zatvaranje finacijske konstrukcije ugovorenih radova, koje nije bilo moguće financirati samo iz sredstava prikupljenih zajedničkom pričuvom stambenih zgrada, zaprimio 12 zahtjeva suvlasnika za

financiranje većih popravaka, 4 zahtjeva za refinanciranje kredita i 6 kredita za financiranje energetske obnove.

Ukupno je u 2023. godini realizirano 16 novih kredita za stambene zgrade, dok su 4 kredita refinancirana. Krediti su realizirani u Privrednoj banci Zagreb d.d., OTP banci d.d. i Kent Bank.

Od većih popravaka izdvojili bismo popravak i uređenje pročelja stambene zgrade na adresi Vukovarska 32 u Srebrenom, Stambena zgrada znatno je oštećena u Domovinskom ratu te se popravljala preko obnove. 2001. godine suvlasnici stambene zgrade se odlučuju ući u sustav upravljanja kod upravitelja stambenih zgrada Domouprave Dubrovnik d.o.o., te se od tada vrše mali popravci pročelja, a u 2023. godini suvlasnici se odlučuju za kompletan popravak pročelja zbog dotrajalosti i starosti samog pročelja.

Izdvojili bismo i uvođenje Potvrda o obavljenom radu koje izvođači ispunjavaju prilikom dolaska na zgradu i obavljanja radova. Potvrde moraju biti potpisane od strane predstavnika suvlasnika i/ili suvlasnika te se dostavljaju uz račune. Uvođenjem Potvrda postigla se veća informiranost i komunikacija upravitelja, izvođača i suvlasnika te je navedena novost imala pozitivan utjecaj i smanjila mogućnost pogreške.

Također, u svibnju 2023. godine uklonjene su zapuštene barake iza zgrada Solidarnosti. Skoro 50 godina barake su bile u derutnom i zapuštenom stanju te se otpad iza zgrada nagomilavao. Domouprava Dubrovnik d.o.o. u suradnji i dogovoru sa predstavnicima suvlasnika i Gradom Dubrovnikom provela je Poziv na dostavu ponuda za odabir najpovoljnijeg ponuditelja za čišćenje i odvoz otpada sa navedene lokacije te je izabrana firma Doms Group d.o.o. Po odabiru tvrtka je pristupila sanaciji i odvozu otpada te je nakon skoro pet desetljeća prostor konačno očišćen.

Nadalje, 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 radi akumulacije sredstava na računu zgrada za potrebe ulaganja. Također, suvlasnike se informiralo o mogućnostima izrade troškovnika popravaka krovova, pročelja, financiranja radova putem kredita, prijave na energetske obnove i dr.

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 Lukša elektro servis, Electrics Konavle d.o.o., Elektron d.o.o., Krešić company j.d.o.o. i Lumiss d.o.o., za dizala tvrtke Metus dizala d.o.o., Otis dizala d.o.o. te za puknuće vodovodnih i kanalizacijskih cijevi tvrtke Clavis d.o.o. i Obrt Vodoserwis Vlaho.

Tijekom 2023. godine bilo je ukupno 688 zahtjeva za hitnim intervencijama, od čega najviše hitnih popravaka kanalizacije i vodovnih cijevi. Temeljem zaprimljenih zahtjeva izvršen je izvid na terenu, otklonjeni su svi kvarovi i sanirane posljedice.

Osiguranje stambenih zgrada

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

Ugovor o osiguranju stambenih zgrada sklopljen je s osiguravajućom kućom Croatia osiguranje d.d. i osigurava suvlasnike stambenih zgrada od:

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

U 2023. godini od strane Domouprave Dubrovnik d.o.o. prema osiguravatelju je prijavljen 541 odštetni zahtjev, od čega se 288 odnosilo na puknuća vodovnih cijevi, 253 na puknuće kanalizacijskih cijevi.

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

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

Uz redovno održavanje i ispitivanje električnih, gromobranskih, telefonskih i sigurnosnih instalacija te antenskih uređaja zajedničkih dijelova zgrade, zaprimljeno je 219 zahtjeva za popravak elektroinstalacija.

Održavanje hidrantske opreme i protupožarnih aparata

Protupožarne aparate u stambenim zgradama servisira ovlaštena tvrtka Almel Dubrovnik d.o.o., dok ispitivanje stabilnog sustava za gašenje požara tj. hidrantske mreže vrši tvrtka Tehnoekspert d.o.o. iz Zagreba.

Tijekom 2023. godine u svim zgradama pod upravljanjem Domouprave Dubrovnik d.o.o. obavljena je dopuna protupožarne opreme zbog zamjene za dotrajalu, ukradenu ili neispravnu (vatrogasne cijevi, mlaznice, protupožarne aparate), te redovito ispitivanje, pregled i servisiranje iste.

Tijekom 2023. godine suvlasnike se poticalo na ugradnju metalnih ormarića sa staklom i bravicom zbog mogućnosti refundiranja od strane osiguranja u slučaju krađe aparata.

Čišćenje i kontrola dimnjaka

Koncesionar za dimnjačarske poslove, dimnjačarski obrt „IN Grupa“ iz Slavenskog Broda, na osnovu ugovora s Domoupravom Dubrovnikom 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.

Tijekom 2023. godine obavljani su redovni pregledi dimnjaka na stambenim zgradama.

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).

Od strane Sanitat Dubrovnik d.o.o. provedeno je dodatnih 69 zahtjeva za dezinfekcijom, uz redovnu godišnju deratizaciju i dezinfekciju koja je obavljena u listopadu 2023. godine.

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 TK Elevator.

Sukladno važećem Pravilniku o sigurnosti dizala u uporabi objavljenom u Narodnim novinama 5/2019., obavljani su i redovni godišnji pregledi dizala od strane ovlaštene tvrtke (Zavod za ispitivanje kvalitete Split).

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 2023. godini na zahtjev suvlasnika stambenih zgrada pribavio ponude i ugovorio čišćenje stambenih zgrada preko zajedničke pričuve za novih 10 zgrada.

Web stranica Domouprave Dubrovnik d.o.o.

Obzirom na zastarjelost te potrebu za modernizacijom postojeće web stranice, Domouprava Dubrovnik d.o.o. je tokom 2022. godini otvorila novu web stranicu, a tijekom 2023. godine su obavljene dodatne poboljšice na istoj. Uvedeni su dodatni online obrasci za organiziranje radnog sastanka a zgradi, zahtjev za refundacijom sredstava, zahtjev za ponudu za upravljanje 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 Puli od 19. do 21. travnja 2023., u hotel Park Plaza Histria u Puli. 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 Pula. 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 energetske 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 2023.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 2023. godini

U pravitku dostavljamo prilagođene obrasce računa dobitka i gubitka, te Bilancu stanja na dan 31.12.2023. godine. Društvo je u izvještajnom razdoblju ostvarilo porast prihoda za 6,18% i smanjenje rashoda 10,21% , u odnosu na 2022.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 2023. godini

Domouprava Dubrovnik d.o.o. je su razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2023. godine ostvarila ukupan prihod od **503.142,15€** dok su rashodi u istom razdoblju ostvareni u iznosu od **422.855,61€** što znači da su prihodi bili veći, a rashodi manji u odnosu na 2022. godinu.

Prihodi izvještajnog razdoblja

		2022.	2023.
	Vrsta prihoda	Iznos u €	Iznosi u €
1	Prihodi od otkupa stanova	13.866,88	9.882,80
2	Prihodi od upravljanja st. zgradama	333.818,17	340.164,22
3	Prihodi od usluga – redovita djelatnost	2.928,53	20.071,75
4	Prihod od obrade kredita	12.236,51	16.200,88
5	Prihodi po sudskim ovrhama	925,74	0,00
6	Prihodi od posredovanja	19.908,42	19.908,42
7	Prihodi od kamata	0,27	0,07
8	Prihodi od ostalih usluga	90.174,27	96.914,01
	UKUPNO PRIHODI:	473.858,79	503.142,15

Ostvarenje prihoda na stavci otkupa stanova je manje u 2023.godini nego u 2022.godini, i to za 28,90% . 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 2023. predstavljaju kontinuitet u laganom povećanju visine pričuve suvlasnika stambenog prostora, i to za 1,9% u odnosu na prethodnu godinu. Povećanjem pričuve s minimalnih 0,36€/m² i više, izravno se povećava prihod zgrada i upravitelja, kao i uključivanjem novih zgrada pod upravljanje.

Prihodi od redovite djelatnosti se odnose na izdavanje raznih potvrda , preslika i troškova izrade kupoprodajnih ugovora i sličnih izdvojenih poslova.

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 2023. g. su uvećani za 7,48 % u odnosu na prethodnu godinu, budući je došlo do izmjena 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 2023.godine su povećani i to za 32,40%, u odnosu na prethodnu godinu.

Rashodi izvještajnog razdoblja

		2022	2023
	Vrsta rashoda	Iznos u €	Iznos u €
1	Troškovi sirovina i materijala	12.903,98	10.813,59
2	Amortizacija	3.887,85	3.850,29
3	Troškovi usluga	45.752,74	57.130,16
4	Ostali troškovi poslovanja	65.470,04	59.040,72
5	Troškovi osoblja	342.936,89	292.020,85
	UKUPNO	470.951,50	422.855,61

Ukupni rashodi u 2023.godini su ostvareni u iznosu od **422.855,61€** što je za **10,21%** manje nego u 2022.godini.

Troškovi usluga povećani su u 2023.g. u odnosu na 2022.g. za 24,87%, a troškovi osoblja smanjeni su u 2023.g. u odnosu na 2022.g., i to za 14,85%, svi ostali troškovi su u blagom smanjenju.

Suvlasnicima stambenih zgrada je omogućen izravan pristup svojim podacima putem Web izvješća dostupnog na mrežnoj stranici Društva, što se pokazalo izrazito efikasno i učinkovito čime se smanjila potrošnja uredskog papira, ali je cjelokupna gospodarska situacija utjecala na porast cijena što je dovelo do rasta troškova u nabavi uredskog materijala, računalne opreme, kao i rasta cijena pojedinih usluga.

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.

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 31.12.2023.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 2023. godini

Tijekom 2023. godine ulagalo se u proširenje materijalno tehničke strukture u obliku dugotrajne imovine i to nabavka i obnavljanje informatičke opreme. Također nabavljeno je jedno vozilo za potrebe poslovanja Društva.

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 suvlasnici 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 01.01.2023-31.12.2023. Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O		Iznos u EUR		
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)	127		473.858,78	503.142,15
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	128			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	129		473.858,78	503.142,15
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		470.951,49	422.855,61
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	134			
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)	135		124.126,75	126.984,47
a) Troškovi sirovina i materijala	136		12.903,71	10.813,59
b) Troškovi prodane robe	137			
c) Ostali vanjski troškovi	138		111.223,04	116.170,88
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)	139		342.936,89	292.020,85
a) Neto plaće i nadnice	140		214.351,58	182.745,00
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	141		79.670,32	68.098,01
c) Doprinosi na plaće	142		48.914,99	41.177,84
4. Amortizacija	143		3.887,85	3.850,29
5. Ostali troškovi	144			
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 146+147)	145		0,00	0,00
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	146			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	147			
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)	148		0,00	0,00
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	149			
b) Rezerviranja za porezne obveze	150			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	151			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	152			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	153			
f) Druga rezerviranja	154			
8. Ostali poslovni rashodi	155			
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)	156		0,00	0,00
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. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)	167		0,00	0,00
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		473.858,78	503.142,15
X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)	180		470.951,49	422.855,61
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)	181		2.907,29	80.286,54
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)	182		2.907,29	80.286,54
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)	183		0,00	0,00
XII. POREZ NA DOBIT	184			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)	185		2.907,29	80.286,54
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)	186		2.907,29	80.286,54
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)	187		0,00	0,00
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 189-190)	188		0,00	0,00
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		0,00	0,00
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 191-188)	193		0,00	0,00
UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)				
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 181+188)	194		0,00	0,00
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 194)	195		0,00	0,00
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 194)	196		0,00	0,00
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 184+191)	197		0,00	0,00
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 194-197)	198		0,00	0,00
1. Dobit razdoblja (AOP 194-197)	199		0,00	0,00
2. Gubitak razdoblja (AOP 197-194)	200		0,00	0,00
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+203)	201		0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	202			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	203			

IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava 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		0,00	0,00
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 207 do 212)	206		0,00	0,00
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 dobiti/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		0,00	0,00
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		0,00	0,00
VI. Ukupna sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 204+223)	224		0,00	0,00
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)				
VI. Sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 226+227)	225		0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	226			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	227			

Bilanca stanje na dan 31.12.2023.

Obveznik: 17463546225; DOMOUPRAVA DUBROVNIK D.O.O				Iznosi u EUR
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		7.783,13	13.370,27
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0,00	0,00
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		7.783,13	13.370,27
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		7.783,13	13.370,27
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014			
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018			
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0,00	0,00
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		0,00	0,00
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		204.994,10	283.608,22
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038		0,00	0,00
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		85.377,40	118.142,60
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		65.609,00	74.756,37
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051			26.023,89
6. Ostala potraživanja	052		19.768,40	17.362,34
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053		0,00	0,00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061			
9. Ostala financijska imovina	062			
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063		119.616,70	165.465,62
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		787,31	787,27
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		213.564,54	297.765,76
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067		82.806,83	162.519,42
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		17.977,05	17.977,05
II. KAPITALNE REZERVE	069			
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		1.383,37	1.383,46
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		1.383,37	1.383,46
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076			
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077		0,00	0,00
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		60.539,12	62.872,37
1. Zadržana dobit	084		60.539,12	62.872,37
2. Preneseni gubitak	085			
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086		2.907,29	80.286,54
1. Dobit poslovne godine	087		2.907,29	80.286,54
2. Gubitak poslovne godine	088			
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089			
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090		0,00	0,00
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		0,00	0,00
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		130.757,71	135.246,34
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		91.875,24	117.096,75
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118			
10. Obveze prema zaposlenicima	119		17.260,47	6.668,91
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120		15.180,70	5.796,25
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122			
14. Ostale kratkoročne obveze	123		6.441,30	5.684,43
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124			
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125		213.564,54	297.765,76
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126			

1. OSNOVE SASTAVLJANJA FINANCIJSKIH 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 2023.godine nije došlo do promjena u poslovnoj politici trgovačkog društva.

2.RAČUNOVODSTVENE POLITIKE PRIMIJENJENE U SASTAVLJANJU FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Politika iskazivanja dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine

Dugotrajna materijalna imovina se u bilanci iskazuje po trošku nabave. Trošak nabave uključuje i sve zavisne troškove u vezi dovođenja sredstava u upotrebu.

Dugotrajna nematerijalna imovina iskazuje se u ukupnoj vrijednosti ulaganja u programe namijenjene obradi podataka i čine prava ostvarena odgovarajućim ulaganjima. Amortizacija dugotrajne imovine obavlja se linearnom metodom prema procijenjenom korisnom vijeku uporabe imovine, a utvrđuje se najviše do postotka putem kojeg se priznaje kao porezni rashod.

Politika iskazivanja zaliha

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

Obračun utroška zaliha sirovina i materijala obavlja se po metodi prve ulazne-prve izlazne cijene (FIFO), odnosno cijenama prema 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 31.12.2023. 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 17.900,00 € ili 77,05 € više iskazan 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 **503.142,15 €**.

		2022.	2023.
	Vrsta prihoda	Iznos u €	Iznosi u €
1	Prihodi od otkupa stanova	13.866,88	9.882,80
2	Prihodi od upravljanja st. zgradama	333.818,17	340.164,22
3	Prihodi od usluga – redovita djelatnost	2.928,53	20.071,75
4	Prihod od obrade kredita	12.236,51	16.200,88
5	Prihodi po sudskim ovrhama	925,74	0,00
6	Prihodi od posredovanja	19.908,42	19.908,42
7	Prihodi od kamata	0,27	0,07
8	Prihodi od ostalih usluga	90.174,27	96.914,01
	UKUPNO PRIHODI:	473.858,79	503.142,15

Ostvarenje prihoda na stavci otkupa stanova je manje u 2023.godini nego u 2022.godini, i to za 28,90% . 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 2023. predstavljaju kontinuitet u laganom povećanju visine pričuve suvlasnika stambenog prostora, i to za 1,9% u odnosu na prethodnu godinu. Povećanjem pričuve s minimalnih 0,36 €/m² i više, izravno se povećava prihod zgrada i upravitelja, kao i uključivanjem novih zgrada pod upravljanje.

Prihodi od redovite djelatnosti se odnose na izdavanje raznih potvrda, preslika i troškova izrade kupoprodajnih ugovora i sličnih izdvojenih poslova.

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 2023. g. su uvećani za 7,48 % u odnosu na prethodnu godinu, budući je došlo do izmjena 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 2023.godine su povećani i to za 32,40%, u odnosu na prethodnu godinu.

Bilješka br. 3**Rashodi izvještajnog razdoblja**

Društvo je u izvještajnom razdoblju ostvarilo rashode u iznosu od **422.855,61 €**.

		2022	2023
	Vrsta rashoda	Iznos u €	Iznos u €
1	Troškovi sirovina i materijala	12.903,98	10.813,59
2	Amortizacija	3.887,85	3.850,29
3	Troškovi usluga	45.752,74	57.130,16
4	Ostali troškovi poslovanja	65.470,04	59.040,72
5	Troškovi osoblja	342.936,89	292.020,85
	UKUPNO	470.951,50	422.855,61

Ukupni rashodi u 2023.godini su ostvareni u iznosu od **422.855,61€** što je za **10,21%** manje nego u 2022.godini.

Troškovi usluga povećani su u 2023.g. u odnosu na 2022.g. za 24,87%, također troškovi osoblja smanjeni su u 2023.g. u odnosu na 2022.g., i to za 14,85%, svi ostali troškovi su u blagom smanjenju.

Suvlasnicima stambenih zgrada je omogućen izravan pristup svojim podacima putem Web izvješća dostupnog na mrežnoj stranici Društva, što se pokazalo izrazito efikasno i učinkovito čime se smanjila potrošnja uredskog papira, ali je cjelokupna gospodarska situacija utjecala na porast cijena što je dovelo do rasta troškova u nabavi uredskog materijala, računalne opreme, kao i rasta cijena pojedinih usluga.

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.

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	80.286,54 €
Porez na dobit	8.233,38 €
Dobitak	72.053,16 €

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 može poslati suglasnost za slanje računa/uplatnica u elektroničkom obliku. Također, mogu se 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 2023.g. završeni su radovi i završene su sve radnje za uvođenje nove telekomunikacijske infrastrukture. Plan je da se i dalje kroz buduće razdoblje radi 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, baccing et



DOMOUPRAVA DUBROVNIK d.o.o.
DUBROVNIK, Iva Vojinovića 31

Na VIII. sjednici Nadzornog odbora Domouprave Dubrovnik d.o.o. održanoj dana 20.svibnja 2024. donesena je sljedeća:

O D L U K A
o prihvaćanju financijskog izvješća Društva za 2023. godinu

- I. Utvrđuje se stanje Bilance na dan 31.12.2023.godine u zbroju aktive odnosno zbroju pasive u iznosu od **297.765,76 €**.
- II. Prihvaća se Godišnji obračun Domouprave Dubrovnik d.o.o. s računom prihoda i rashoda za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine i to:
- | | |
|------------------------------|---------------------|
| 1. Prihodi: | 503.142,15 € |
| 2. Rashodi: | 422.855,61 € |
| ----- | |
| 3. Dobit prije oporezivanja: | 80.286,54 € |
| ----- | |
| 4. Porez na dobit : | 8.233,38 € |
| 5. Dobit financijske godine: | 72.053,16 € |
| ----- | |
- III. Prihvaća se Izvješće po godišnjem obračunu Domouprave Dubrovnik d.o.o. na dan 31.12.2023. godine.

Predsjednik Nadzornog odbora:


Marin Juric, dipl. iur.

Na temelju čl. 441. Zakona o trgovačkim društvima (NN, br. 111/93-130/23), čl. 30. Zakona o računovodstvu (NN, br.78/15-82/23) 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 2023.

- 1) Utvrđuje se ostvareni dobitak za 2023. godinu u svoti od 72.053,16 €.
- 2) Ostvareni dobitak iz točke 1. u iznosu od 72.053,16 € utrošit će se u financiranje dugotrajne imovine.

Predsjednik Nadzornog odbora:


Marin Juric, dipl.iur.

Na temelju čl. 428. st. 3 . Zakona o trgovačkim društvima (NN, br. 111/93-130/23), čl. 30.st.4. Zakona o računovodstvu (NN, br.78/15-82/23) 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 2023. godinu

Točka I.

Uprava društva sukladno važećim propisima sastavila je za 2023. 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 2023. u kojem je iskazana svota dobitka poslije oporezivanja u iznosu od 72.053,16 €.

Bilanca na dan 31. prosinca 2023. iskazuje zbroj aktive odnosno pasive u iznosu od 297.765,76 €.

Predsjednik Nadzornog odbora:

Marin Juric, dipl. iur.