

BROJ: IZ-4137-A

# **ANALITIČKO IZVJEŠĆE**

## **O IZVRŠENJU PROVEDBENOG PROGRAMA POS-a**

### **ZA 2014. GODINU U PERIODU 2006.-2014. GOD.**

Ožujak 2015. godine

## ANALITIČKO IZVJEŠĆE O IZVRŠENJU PROVEDBENOG PROGRAMA POS-a ZA 2014. U PERIODU 2006.-2014.GOD.

- I. IZVORI FINANCIJSKIH SREDSTAVA U PROVEDBI PROGRAMA POS-a ZA PERIOD 01.01.2014.-31.12.2014. GOD.
1. DOZNAČENA PRORAČUNSKA SREDSTVA REPUBLIKE HRVATSKE ZA UKUPAN PROGRAM POS-a AGENCIJI ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE

Za potrebe POS-a iz proračuna RH po godinama doznačena su sredstva do 31.12.2014. godine kako je prikazano tablicom:

GODINA	AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE
2006.	13.586.595,35 kn
2007.	3.100.000,00 kn
2008.	5.804.659,08 kn
2009.	2.391.964,04 kn
2010.	0,00 kn
2011.	3.533.803,32 kn
2012.	3.920.555,82 kn
2013.	9.151.630,20 kn
2014.	4.333.103,76 kn
<b>UKUPNO</b>	<b>45.822.311,57 kn</b>

### 1.1. FINANCIJSKA SREDSTVA ZA PROVEDBU PROGRAMA POS-a U 2014.GOD.

Za potrebe POS-a iz Proračuna RH u 2014.god. isplaćeno je Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (dalje u tekstu: Agencija) ukupno **4.333.103,76 kn**. Iznos od 1.359.097,34 kn odnosi se na rezervni fond iz kojeg se financirala izgradnja 4 neprodana stana izgrađenih u sklopu projekta izgradnje višestambenih građevina na lokaciji POS Donja Drenova. Sredstvima od 2.704.846,42 kn podmirene su situacije glavnom izvođaču radova te stručnom i obračunskom nadzoru gradnje na lokaciji POS Hostov breg, a iznos od 104.160,00 kn odnosi na ucluge izrade projektne dokumentacije (idejnih rješenja) za projekt POS Martinkovac I.faza, dok 165.000,00 kn predstavlja vrijednost izrađene studije ocjene

podobnosti lokacije POS Brajda za izgradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje.

## II. ANALITIČKO IZVJEŠĆE ZA 2014.GOD.

### II.1. ANALITIČKO IZVJEŠĆE AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE

#### 1.1. REALIZACIJA PROGRAMA U 2014. GOD.

R.b.	PRILJEVI	PLANIRANI PRILJEVI	OSTVARENI PRILJEVI	u kn
				%
1.	Naplaćeno po gotovinskim i kreditnim uplatama kupaca	39.283.963,09	37.495.879,03	95,5
2.	Naplaćeno od JLS	2.438.558,52	1.297.485,31	53,2
3.	Naplaćeno po osnovi državnih poticajnih sredstava	4.411.236,42	4.333.103,76	98,2
4.	Naplaćeno po osnovi otplate III. Obroka	2.218.996,10	5.877.559,13	264,9
5.	Naplaćeno po osnovi povrata pretporeza	0,00	0,00	-
	<b>UKUPNO:</b>	<b>48.352.754,13</b>	<b>49.004.027,23</b>	<b>101,4</b>

R.b.	ODLJEVI	PLANIRANI ODLJEVI	OSTVARENI ODLJEVI	%
1.	Plaćeni troškovi izgradnje	42.080.479,95	32.822.497,34	80,0
2.	Plaćeni troškovi zemljišta i infrastrukture	2.438.558,52	3.484.505,09	142,9
3.	Povrat JLS 35% od vrijednosti ulaganja	4.224.084,88	4.120.381,83	97,6
4.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata poticaja	1.703.823,63	4.126.700,86	242,2
5.	Uplaćeno u proračun JLS po osnovi povrata ulaganja	515.172,47	1.750.858,27	339,9
6.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi PDV-a	3.699.166,36	8.996.194,82	243,2
	<b>UKUPNO:</b>	<b>54.661.285,81</b>	<b>55.301.138,21</b>	<b>101,2</b>

<b>SALDO PRILJEVA I ODLJEVA SREDSTAVA</b>	<b>-6.297.110,98 kn</b>
---	-------------------------

<b>STANJE NA ŽIRO RAČUNU 01.01.2014.</b>	<b>6.297.110,98 kn</b>
--	------------------------

<b>STANJE NA ŽIRO RAČUNU 31.12.2014.</b>	<b>0,00 kn</b>
--	----------------

**1.2. UKUPNA POTICAJNA SREDSTVA POS-a U OKVIRU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE DO DANA 31.12.2014.GOD.**

**1.2.1. UKUPNA SREDSTVA POS-a U OKVIRU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE DO DANA 31.12.2014.GOD. IZNOSE:**

- doznačena poticajna sredstva iz proračuna RH	45.822.311,57 kn
<b>Ukupna sredstva POS-a:</b>	<b><u>45.822.311,57 kn</u></b>

**1.2.2. AKTIVIRANA POTICAJNA SREDSTVA DO DANA 31.12.2014.GOD.**

Izračun ukupno aktiviranih poticajnih sredstava:

- Ukupno realizirana sredstva za subven. kreditiranje	45.203.705,77 kn
- Angažirana sredstva za izgradnju	618.605,80 kn
<b>Ukupno aktivirana sredstva:</b>	<b><u>45.822.311,57 kn</u></b>

**1.3. NATURALNI POKAZATELJI GRAĐEVINA ČIJA JE IZGRADNJA ZAVRŠILA U 2014.GODINI I ČIJA JE IZGRADNJA BILA U TIJEKU U 2014.GODINI**

**1.3.1. POS Donja Drenova**

Agencija je u protekloj godini u koordinaciji s Gradom Rijekom dovršila projekt izgradnje **80** stanova po modelu društveno poticane stanogradnje **na Donjoj Drenovi** (36 jednosobnih, 28 dvosobnih i 16 trosobnih) te je izradila okončani obračun troškova i financiranja izgradnje. Ukupna vrijednost investicije iznosila je 42.194.359,38 kn (s PDV-om), a cijena kvadratnog metra 8.393,47 kn/m<sup>2</sup>.

Od prvih pripremnih radnji 2008. godine, Agencija je realizirala povlačenje poticajnih sredstava RH za izgradnju višestambenih građevina S-1, S-2, S-3 i S-4 od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), osigurala preostala sredstva putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca realiziranih kod Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji Broj:UG-0038-A od 1. listopada 2012. god., zatim kod Privredne banke d.d. Zagreb temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji Broj:UG-0037-A od 1.listopada 2012. god. i Splitske banke d.d. Split temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji Broj:UG-0039-A od 1. listopada 2012. god, ugovorila i izvršila sve investitorske poslove, realizirala izgradnju građevina, ishodovala uporabne dozvole, provela etažiranje te izvršila kupoprodaju i primopredaju svih prodanih stanova kupcima. Pravomoćne Uporabne dozvole ishodovane su od Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja dana 18. travnja 2014. god. za st. građevinu S-1 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/52, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/), za st. građevinu S-2 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/53, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/), za st. građevinu S-3 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/54, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/) i za st. građevinu S-4 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/55, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/).

Zaključivanje Ugovora o kupoprodaji stana izvršeno je u razdoblju 19.-21. svibnja 2014. godine dok je primopredaja stanova krajnjim kupcima izvršena dana 22. svibnja 2014. godine.

Od ukupno 80 izgrađenih stanova, prodano je 76 što znači da su 4 stana ostala neprodana. Vrijednost neprodanih stanova iznosi 2.648.307,66 kn, a isti su se protekle godine sukladno Zaključku gradonačelnika Grada Rijeke (KLASA:023-01/14-04/1-15, URBROJ:2170/01-15-00-14-33 od 24.1.2014.god.) ponudili na daljnju prodaju potencijalnim kupcima uvrštenim na Listu prvenstva iz 2013.godine. S obzirom da nije bilo zainteresiranih za kupnju, četiri neprodana stana ponudit će se na prodaju potencijalnim kupcima Dopunske liste prvenstva koja je forimarana u mjesecu ožujku 2015.god.

Nadalje, temeljem članka 10. stavka 3. Zakona, Agencija je utvrdila visinu rezervnog fonda za neprodane stanove te je u 2014.god. dobila financijska sredstva Republike Hrvatske u iznosu 1.359.097,34 kn poradi osiguranja financiranja izgradnje građevina do potpune dovršenosti.

Sukladno članku 6. stavku 5. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15), Grad Rijeka osigurao je financiranje povećanih troškova izgradnje nastalih zbog posebnih uvjeta gradnje na samoj lokaciji. Ista se odnose na bespovratna sredstva Grada Rijeke koja su zbog konfiguracije terena i okolnih parcela najvećim dijelom predviđena za pokriće troškova značajnih građevinskih zahvata na iskopima radi zamjene temeljnog tla te načina izvođenja temeljenja na temeljim pločama građevina, a manjim dijelom za izgradnju potpornih zidova uz javnu prometnicu jer se denivelacija terena prema prometnicama nije mogla savladati pokosima. Sve navedeno regulirano je Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-11-1MI od 15.11.2011.god.) te kasnijim Dodatcima I. i II. ugovoru. Pored navedenog, navedenim sredstvima izrađen je projekt uređenja zelenih površina i okoliša objekata, uređena je zelena površina između zgrada S-2 i S-3 na kojoj je smješteno dječje igralište s urbanom parkovom opremom i spravama te podlogama za igranje, zatim biotop odnosno umjetno jezerce s ribama, kao i dio staza koji istu povezuje s okolnim objektima i prometnicama. Vrijednost ovih ulaganja utvrđena po okončanom obračunu svih troškova građenja iznosi 4.058.806,36 kn uključivo PDV.

### 1.3.2. POS Hostov breg

Agencija je u 2014.god. u koordinaciji s Gradom Rijekom dovršila projekt izgradnje **95** stanova na **Hostovom bregu** te je izradila okončani obračun troškova i financiranja izgradnje. Izgrađeno je 11 garonijera, 34 jednosobnih, 41 dvosobnih i 9 trosobnih stanova čije je ukupna vrijednost investicije iznosila 47.841.385,67 kn (s PDV-om), a cijena kvadratnog metra se kretala od 6.625,19 do 7.600,00 kn/m<sup>2</sup> (ovisno o površini stana).

Od prvih pripremnih radnji 2012. godine, Agencija je realizirala povlačenje poticajnih sredstava RH za izgradnju višestambene građevine od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, osigurala preostala sredstva putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca realiziranih kod Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0081-A od 12. rujna 2013. god., zatim kod Privredne banke d.d. Zagreb temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0085-A od 12.rujna 2013. god., kod Karlovačke banke d.d. Karlovac temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0083-A od 12. rujna 2013. god te HPB-Stambene štedionice d.d. Zagreb temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0884-A od 12. rujna 2013.god. i Societe Generale-Splitske banke d.d. Split temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0082-A od 12. rujna 2013.god., ugovorila i izvršila sve investitorske poslove, realizirala izgradnju građevine, ishodovala uporabane

dozvole, provela etažiranje te izvršila kupoprodaju i primopredaju svih prodanih stanova kupcima. Pravomoćne Uporabne dozvole ishodovane su od Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja dana 01.12.2014. god. za stambenu građevinu sa 5 ulaza (KLASA:UP/I-361-05/14-01/151, URBROJ:2170/01-13-02-14-10/MŽ/).

Zaključivanje Ugovora o kupoprodaji stana izvršeno u razdoblju od 19. do 22. prosinca 2014. godine dok je primopredaja stanova krajnjim kupcima izvršena dana 23. prosinca 2014. godine.

Od ukupno izgrađenih 95 stanova, prodano je 94 što znači da je 1 stan trenutno neprodan. Vrijednost neprodanog stana iznosi 601.858,90 kn, a isti je ponuđen na prodaju potencijalnim kupcima važeće Liste prvenstva koja je objavljena 2013.godine.

### **1.3.3. POS Martinkovac I.faza**

Tijekom 2014.god. u sklopu projekta **POS Martinkovac I.faza** nastavilo se s izradom projektne dokumentacije odnosno idejnih rješenja, te je 1.9.2014.god. dobivena lokacijska dozvola za građenje dvije višestambene građevine (Dp-5 i Dp-7).

### **1.3.4. POS Brajda**

Za lokaciju **POS Brajda** je u protekloj godini izrađena studija ocjene podobnosti lokacije za izgradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje.

**Do 31.12.2014. god. ukupno je izgrađeno 379 stanova, 289 parkirno-garažnih mjesta i 4 poslovna prostora.**

### **1.3.5. BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA U 2014.GOD.**

Za lokaciju **Donja Drenova** sklopljen je Dodatak II. i III. Ugovoru o javnim radovima, vezano za izvođenje radova gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje (Broj:UG-0103-A od 28.2.2014.god. te Broj:UG-0103-A od 27.3.2014.god.). Nadalje s Gradom Rijekom zaključen je Dodatak II. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje (UG-0124-A od 24.7.2014.god.). Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama dostavljen je Okončani obračun svih troškova i financiranja s Otplatnim planom povrata ulaganja APN-u i JLS-u kroz III.obrok te sve preslike dokaza koje se odnose na ugovorene obveze (Dopis Broj:IZ-3725-A od 19.9.2014.god.).

Za lokaciju **Hostov breg** u 2014.god. zaključen je Dodatak I. Ugovoru o javnim uslugama stručnog i obračunskog nadzora nad izvođenjem radova gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje te usluge Koordinatora II (Broj:UG-0110-A od 31.3.2014.god.) kao i Dodatak I., II. i III. Ugovora o javnim radovima (UG-0115-A od 31.3.2014., UG-0134-A od 31.10.2014. i UG-0146-A od 10.12.2014.god.). Isto tako s Gradom Rijekom sklopljen je Dodatak I. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje (UG-0148-A od 29.12.2014.god.).


**1.3.6. UKUPNA VRIJEDNOST PRODANOG I NEPRODANOG STAMBENOG, PARKIRNO-GARAŽNOG I POSLOVNOG PROSTORA OD 2006. DO 2014. GOD.**

u kn

 POS GRADA RIJEKE	GOTOVINSKA NAPLATA	VRIJEDNOST KREDITA RH I JLS (III. obrok)	UKUPNA VRIJEDNOST	POTICAJNA SREDSTVA RH UTROŠENA ZA KREDITIRANJE	SREDSTVA JLS DATA KAO KREDIT
<b>Ukupno</b>	161.158.750,87	61.454.348,63	222.613.099,50	43.425.843,83	18.028.504,80
<b>Prodano</b>	157.652.648,83	59.667.388,29	217.320.037,12	42.259.045,72	17.408.342,57
<b>Neprodano</b>	3.506.102,04	1.786.960,34	5.293.062,38	1.166.798,11	620.162,23

Napomena: Pot. sredstva RH utrošena za kreditiranje prikazana su bez rezervnog fonda

**1.3.7. AKTIVIRANJE IZGRADNJE OSIGURANE POTICAJNIM SREDSTVIMA**

 POS GRADA RIJEKE	UKUPNO GRAĐENO		UKUPNO IZGRAĐENO		UKUPNO U IZGRADNJI	
	STAMBENI PROSTOR	PARKIRNO GARAŽNA MJESTA	STAMBENI PROSTOR	PARKIRNO GARAŽNA MJESTA	STAMBENI PROSTOR	PARKIRNO GARAŽNA MJESTA
STANJE 31.12.2014.	379	289	379	289	0	0

FAZE REALIZACIJE	IZNOS POTICAJNIH SREDSTAVA
Izgrađene građevine	45.203.705,77 kn
Građevine u izgradnji	0,00 kn
Građevine u pripremi	618.605,80 kn
<b>Ukupno realizirana poticajna sredstva :</b>	<b>45.822.311,57 kn</b>

Iznos poticajnih sredstava od **45.203.705,77 kn** odnosi se na doznačena sredstva za građevine koje su izgrađene do 2014. god. i to u sljedećim projektima: Rujevica I. faza (13.586.595,35 kn), Rujevica II. faza (8.959.881,37 kn) u sklopu kojeg su dvadeset neprodanih garaža (378.222,11 kn) i dio rezervnog fonda sukladno članku 10. stavku 3. Zakona (418.764,60 kn). Zatim za projekt POS Donja Drenova doznačena su poticajna sredstva u iznosu od 9.894.213,00 kn u sklopu kojeg su četiri neprodana stana (662.592,00 kn) i rezervni fond sukladno u iznosu od 1.359.097,34 kn. Na Hostovom bregu doznačena su sredstva u

iznosu od 9.818.355,00 kn, a vrijednost od 125.985,00 kn odnosi se na trenutno jedan neprodan stan.

#### 1.3.8. UČEŠĆE DOZNAČENIH POTICAJNIH SREDSTAVA U UKUPNOJ INVESTICIJSKOJ VRIJEDNOSTI IZGRADNJE

		DOZNAČENA POTICAJNA SREDSTVA RH	UKUPNA INVESTICIJSKA VRIJEDNOST IZGRADNJE	%
1	Period 2006. – 2014. g.	45.822.311,57 kn	222.613.099,50 kn	20,6

S doznačenim poticajnim sredstvima proračuna RH u iznosu od 45.822.311,57 kn aktivirana je ukupna investicijska vrijednost izgradnje od 222.613.099,50 kn.

#### 1.4. ZAKLJUČAK O POSLOVANJU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE

Ukupna sredstva programa POS-a Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke na dan 31.12.2014. god. iznose 0,00 kn.

Do 31.12.2014. god. ukupno je izgrađeno 379 stanova, 289 parkirno-garažna mjesta i 4 poslovna prostora. Nadalje, u protekloj godini nastavilo se sa imovinsko pravnom pripremom 92 stana na Martinkovcu čija izgradnja će započeti u 2015.god. pod ishodom akta na temelju kojeg se može graditi.

Ukupna investicijska vrijednost izgrađenih objekata iznosi 222.613.099,50 kn, a odnosi se na projekte: Rujevica I. i II. faza, Donja Drenova i Hostov breg.

Vrijednost ukupno neprodanih dvadeset garaža na Rujevici II. faza iznosi 2.042.790,85 kn, na ime čega je iz financijskih sredstava Republike Hrvatske od utvrđene visine rezervnog fonda 949.366,92 kn doznačeno 418.764,60 kn u 2011.god.

Vrijednost četiri neprodana stana u skopu projekta POS Donja Drenova iznosi 2.648.307,66 kn, a u protekloj godini je sukladno zakonskoj regulativi doznačeno iz Proračuna RH iznos od 1.359.097,34 kn.

Gradu Rijeci je putem tromjesečnih rata vraćeno 1.750.858,27 kn, a APN-u s naslova otplate kredita (glavnice+kamate) kao i jednokratnih gotovinskih uplata u 2014. god. doznačeno je iznos od 4.126.700,86 kn.

S poštovanjem,

  
**Ravnatelj Agencije**  
**Vladimir Benac, dipl. oec.**

Dostavljeno:

- Naslovu,
- Evidencija Agencije, ovdje.