



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD RIJEKA**

**AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU**  
**STANOGRADNJU GRADA RIJEKE**

BROJ: IZ-2987-B  
Rijeka, 27. veljače 2014.

**BILJEŠKE**  
**uz financijske izvještaje za 2013. godinu**

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke je ustanova upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci 14. veljače 2006. godine, djelatnost je započela obavljati 01. srpnja 2006. godine. Osnovna djelatnost ustanove su investitorski poslovi u vezi s izgradnjom i prodajom stanova u okviru društveno poticane stanogradnje na području Grada Rijeke sukladno propisima kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja.

Osnivač ustanove je Grad Rijeka. U 2006. godini, ustanova se nije nalazila u Registru korisnika proračuna, te je vodila računovodstvo u skladu s Uredbom o računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine, broj 112/1993.) i Pravilniku o knjigovodstvu i računskom planu neprofitnih organizacija (Narodne novine, broj 20/1994 i 40/1994- ispravak). Od 01.01.2007. god. ustanova postaje obveznik vođenja proračunskog računovodstva uvrštavanjem u navedeni Registar i dodjelom registarskog broja korisnika proračuna. Dana 01.01.2010. Agencija je upisana u registar neprofitnih organizacija te od tada računovodstvo ustrojava i vodi sukladno odredbama Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine, broj 10/2008, 7/2009 i 158/2013) temeljem kojih su izrađeni i financijski izvještaji za 2013. godinu, a koji se sastoje od Bilance (Obrazac BIL-NPF), Računa prihoda i rashoda (Obrazac PR-RAS-NPF) i Bilješki uz financijske izvještaje.

U izvještajnom razdoblju Agencija je nastavila s izgradnjom 80 stanova u četiri višestambena objekta na projektu POS Donja Drenova, te je nakon završenih pripremnih ulaganja u mjesecu listopadu započela s izgradnjom 95 stanova u jednoj višestambenoj građevini na projektu POS Hostov Breg, te je nastavila s pripremnim ulaganjima u realizaciji projekta POS Martinkovac I. faza kojim je predviđena izgradnja 120 stanova u dva višestambena objekta.

U prethodnim godinama Agencija je dovršila ulaganje u četiri stambena objekta građeni po modelu društveno poticane stanogradnje u okviru projekta POS Rujevica II. faza te tijekom kojeg je izgrađeno ukupno 80 stanova i 36 garaža pri čemu je svih 80 stanova i 16 garaža prodano kupcima fizičkim osobama dok je 20 garaža ostalo neprodano.

Redovne aktivnosti Agencije uključuju poslove vezane uz projekte realizirane u prethodnim godinama i to projekt POS Rujevica I. faza u smislu praćenja naplate obročne otplate ("robni kredit") stanova i garaža prodanih Gradu Rijeci te podmirenje obveza po osnovi dugoročnog kredita Erste banke te projekt POS Rujevica II. faza u smislu praćenja naplate obročne otplate stanova i garaža prodanih kupcima u dijelu u kojem su plasirana javna sredstva (tzv. III. obrok) obračunata sukladno ulaganjima državnih poticajnih sredstava i jedinice lokalne samouprave tj. Grada Rijeke te njihov povrat.

Nastavno se u Bilješkama pojašnjavaju podaci iskazani u obrascima financijskih izvještaja.

## **BILJEŠKE UZ BIL-NPF**

### **Bilješka br. 1 – AOP 018**

Proizvedena dugotrajna imovina iskazana je u visini 68,966.627 kn, smanjenje u odnosu na prethodnu godinu rezultat je redovne godišnje amortizacije.

### **Bilješka br. 2 – AOP 064**

Proizvedena kratkotrajna imovina iskazana je u visini 48.618.674 kn, a odnosi se na izgrađene, a neprodane garaže u vrijednosti 1.715.701 kn iz projekta Rujevica II. faza, dok se proizvodnja u tijeku u visini 46.902.973 kn odnosi na ulaganja vezana za realizaciju projekta POS Donja Drenova, POS Martinkovac, POS Hostov breg.

Ulaganja vezana za projekt POS Donja Drenova u visini 31.844.314 kn odnose se na kupnju zemljišta u visini 3.550.257 kn ulaganje u projektnu dokumentaciju u visini 1.153.700 kn, ulaganje u projektnu dokumentaciju za uređenje okoliša 136.800 kn izvedene građevinske radove u visini 24.203.295 kn, izvođenje stručnog i obračunskog nadzora nad izvođenjem radova u visini 245.943 kn, naknadu za priključak i izdavanje elektroenergetskih suglasnosti u visini 599.006 kn, komunalni i vodni doprinos u visini 1.935.202 kn te ostale popratne usluge u svezi s realizacijom projekta u visini 20.111 kn.

Ulaganja vezana za projekt POS Martinkovac u visini 282.961 kn odnosi na ulaganja u projektnu dokumentaciju 281.160 te na ostale popratne usluge u svezi s realizacijom projekta u visini 1.801 kn.

Ulaganja u projekt POS Hostov breg u visini 14.775.699 kn odnose na kupnju zemljišta u visini 4.830.625 kn, izvedene građevinske radove u visini 7.899.742 kn, ulaganje u projektnu dokumentaciju 837.600 kn, naknadu za priključak i izdavanje elektroenergetskih suglasnosti u visini 58.228 kn, komunalni i vodni doprinos u visini od 1.119.312 kn te ostale popratne usluge u svezi s realizacijom projekta u visini 30.192 kn.

Povećanje u odnosu na prethodnu godinu rezultat je upravo navedenih aktivnosti na realizaciji započetih projekata.

### **Bilješka br. 3 – AOP 075**

Novčana sredstva iskazana u visini 8.813.463 kn odnose se na stanja na transakcijskim računima Agencije.

### **Bilješka br. 4 – AOP 089**

Potraživanja za više plaćenje poreze i doprinose iskazana u visini 393 kn odnose se na potraživanja po osnovi pretporeza temeljem konačnog obračuna poreza na dodanu vrijednost (PDV-K 2013).

### **Bilješka br. 5 – AOP 100**

Zajmovi ostalim subjektima iskazani u visini 66.412.848 kn odnose se na potraživanja po sljedećim osnovama:

1. Zajmovi građanima tj. kupcima plasirani u visini ulaganja javnih sredstava kroz tzv. III: obrok u iznosu od 16.467.152 kn od kojih je 1.676.277 kn u otplati dok se ostatak od 14.790.875 kn odnosi na zajmove u počeću;
2. Dugoročani zajam Gradu Rijeci s rokom otplate od 10 godina za kupnju 124 stana, 253 parkirna mjesta i 4 poslovna prostora izgrađenih u dva poslovno-stambena objekta tijekom 2008. godine u projektu Rujevica I. Faza u iznosu od 31.511.699 kn, a koji iznos predstavlja nedospjelu glavnice;
3. Dugoročani zajam Gradu Rijeci s rokom otplate od 10 godina za kupnju 124 stana, 253 parkirna mjesta i 4 poslovna prostora izgrađenih u dva poslovno-stambena objekta tijekom 2008. godine u projektu Rujevica I. Faza u iznosu od 4.847.401 kn, a koji iznos predstavlja dospjelu glavnice;
4. Dugoročni zajam Gradu Rijeci s počekom od 10 godina i rokom otplate od 10 godina za kupnju 124 stana, 253 parkirna mjesta i 4 poslovna prostora izgrađenih u dva poslovno-stambena objekta tijekom 2008. godine u projektu Rujevica I. Faza u iznosu od 13.586.595, a koji iznos predstavlja visinu državnih poticajnih sredstava uloženi u izgradnju.

### **Bilješka br. 6 – AOP 133**

Potraživanja za prihode u visini 403.465 kn odnose se na potraživanja od kupca Grada Rijeke u visini 228.038 kn po osnovi obračunatih zatezних kamata, a potraživanje za prihode od financijske imovine u visini 175.427 odnosi se na obračunatu kamatu po zajmu Gradu Rijeci za obročnu otplatu kupljenih nekretnina iz projekta Rujevica I. Faza za razdoblje 01.10.2013.- 31.12.2013. godinc.

### **Bilješka br. 7 – AOP 142**

Rashodi budućih razdoblja u visini 828 kn odnose se na naknadu troškova prijevoza isplaćenu u 12/2013. za 01/2014. godine.

**Bilješka br. 8 – AOP 147**

Obveze za rashode u visini 26.571.997 odnosi se na obračunate troškove plaća i naknada te davanja iz i na plaću za 12/2013 koje se isplaćuje u 01/2014 u visini 36.537 kn, zatim obveze po osnovi poreza na dodanu vrijednost po obračunu za mjesec prosinac 2013., a koja dopijeva u 01/2014 u visini 289.658 kn, obveze za obračunate doprinose za 12/2013 koji se isplaćuju u 01/2014 po Ugovoru o stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa u visini 922 kn, obveze prema dobavljačima nastale u 12/2013 s rokom dospelosti u 2014. godini u visini 3.686.911 kn, dok se ostatak u visini 22.557.969 kn odnosi na obveze s osnove primljenih predujmova (Vidi bilješku br.9).

**Bilješka br. 9 – AOP 173**

Obveze za predujmove i ostale nespomenute obveze odnose se na obveze po osnovi uplaćenih predujmova bez PDV-a za kupnju stanova iz projekta POS Donja Drenova u visini 21.654.562 kn, te kupnju stanova iz projekta POS Hostov breg u visini 903.407 kn.

**Bilješka br. 10 – AOP 184**

Obveze za kredite banaka u zemlji u visini 39.113.593 kn odnosi se na obvezu po kreditu Erste&Steiermaerksche Bank d.d. Rijeka na rok od 10 godina za izgradnju 124 stana, 253 parkirna mjesta i 4 poslovna prostora izgrađenih u dva poslovno-stambena objekta u projektu Rujevica I. Faza. Smanjenje u odnosu na prethodnu godinu rezultat je otplate glavnice sukladno otplatnom planu.

**Bilješka br. 11 – AOP 186**

Iznos iskazan na ovoj poziciji u visini 58.029.789 kn odnosi se na sljedeće obveze po primljenim zajmovima:

1. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava kojima je financirana izgradnja projekta Rujevica I. Faza u visini 13.586.595 kn s počekom od 10 godina i rokom otplate 10 godina. Primljena sredstva pod istim uvjetima plasirana su Gradu Rijeci, kao što je objašnjeno u Bilješki br. 5, točka 4.
2. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava kojima je financirana izgradnja projekta Rujevica II. faza u visini 7.859.533 kn s rokovima sukladnima naplati od strane kupaca kojima su navedena sredstva plasirana kroz obročnu otplatu tzv. III. obroka, kao što je objašnjeno u Bilješki br. 5, točka 1.
3. Obveza za povrat ulaganja Grada Rijeke kojima je financirana izgradnja projekta Rujevica II. faza u visini 8.607.618 kn s rokovima sukladnima naplati od strane kupaca kojima su navedena sredstva plasirana kroz obročnu otplatu tzv. III. obroka, kao što je objašnjeno u Bilješki br. 5, točka 1.
4. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava kojima je financirana izgradnja projekta Rujevica II. faza u visini 378.223 kn, a koji iznos predstavlja ukalkulirani udio u III. obroku financiranih i izgrađenih, a neprodanih garaža.
5. Obveza za povrat ulaganja Grada Rijeke kojima je financirana izgradnja projekta Rujevica II. faza u visini 388.077 kn, a koji iznos predstavlja ukalkulirani udio u III. obroku financiranih i izgrađenih, a neprodanih garaža.
6. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava kojima se financira izgradnja projekta Donja Drenova u visini 10.556.805 kn.
7. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava – rezervni fond sukladno članku 10. stavku 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji za financiranje dijela troškova gradnje 20 dovršenih, a neprodanih garaža u projektu Rujevica II. faza u visini 418.765 kn.
8. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava kojima se financira izgradnja projekta Martinkovac u visini 349.446 kn.
9. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava kojima se financira izgradnja projekta Hostov breg u visini 7.239.494 kn.
10. Obveza za povrat ulaganja Grada Rijeke kojima je financirana izgradnja projekta Donja Drenova u visini 2.892.249 kn.
11. Obveza za povrat ulaganja Grada Rijeke kojima je financirana izgradnja projekta Hostov breg u visini 5.752.984 kn

**Bilješka br. 12 – AOP 196**

Vlastiti izvori iskazani su u visini 132.805 kn a sastoje se od 1.086.671 kn iskazanih kao izvori formirani od viškova od financijske imovine iz prethodnih razdoblja, 68.967 kn predstavljaju izvore dugotrajne imovine, dok iznos od 1.022.833 kn predstavlja umanjene izvore za iskazane revalorizacije temeljem tečajnih razlika te manjkove iz redovnog poslovanja u prethodnim godinama.

**Bilješka br. 13 – AOP 199**

Iskazani višak prihoda u obračunskom razdoblju u visini 470.453 kn rezultat je više ostvarenih prihoda od financijske imovine, prvenstveno ostvarenih kamata na oročene depozite i kamata po viđenju na neoročena sredstva po transakcijskim računima u odnosu na troškove kamata po preuzetom kreditu.

**Bilješka br. 14 – AOP 201 i 202**

U izvanbilančnim evidencijama u visini 9.711.790 evidentirana je oprema Grada Rijeke dobivena na korištenje u sadašnjoj vrijednosti od 20.065 kn i primljena jamstva vjerovnika u visini 9.691.726 kn.

Primljena jamstva obuhvaćaju:

1. Jamstvo za uredno ispunjenje ugovora - društva Projectura d.o.o. temeljem Ugovora o pružanju usluga izrade projekta za projekt POS Donja Drenova, na iznos 20% od ugovorenog iznosa bez PDV-a, u visini 160.000 kn – istek jamstva 31.01.2014. godine;
2. Jamstvo za uredno ispunjenje ugovora - društva Capital Ing d.o.o. temeljem Ugovora o pružanju usluge izrade projekta za projekt POS Martinkovac, na iznos 30% ugovorene vrijednosti usluge bez PDV-a, u visini 212.850 kn – istek jamstva 12.01.2014. godine;
3. Jamstvo za uredno ispunjenje ugovora - društva Flum-ing d.o.o. temelje Ugovora o uslugama stručnog i obračunskog nadzora nad izvođenjem radova za projekt POS Donja Drenova na iznos 20% ugovorene cijene, bez PDV-a, u visini 54.000 kn — istek jamstva 10.03.2014. godine
4. Jamstvo za uredno ispunjenje ugovora - društva Novotehna d.d. temelje Ugovora o izvođenju radova za projekt POS Donja Drenova na iznos 20% ugovorene cijene s PDV-om, u visini 6.642.286 kn — istek jamstva 11.03.2014. godine.
5. Jamstvo za uredno ispunjenje ugovora - društva Radnik d.d. temeljem Ugovora o izvođenju radova za projekt POS Hostov breg, na iznos 10% ugovorene vrijednosti usluge bez PDV-a, u visini 2.582.590 kn – istek jamstva 02.07.2014. godine.
6. Jamstvo za uredno ispunjenje ugovora- društva Eko-plan d.o.o. temeljem Ugovora o javnim uslugama za projekt POS Hostov breg, na iznos 20% ugovorene vrijednosti usluge s uključenim PDV-om, u visini 40.000 kn – istek jamstva 30.08.2014.godine.

## BILJEŠKE UZ PR-RAS

### **Bilješka br. 15 – AOP 010**

Prihodi po posebnim propisima iz ostalih izvora u visini 5.535 kn odnose se na doznačena sredstva od Hrvatskog zavoda za zapošljavanje, a temeljem zaključenog Ugovora o dodjeli potpore za stručno osposobljavanje bez zasnivanja radnog odnosa.

### **Bilješka br. 16 – AOP 013**

Iskazani iznos od 852.176 kn predstavlja kamatu obračunatu po zajmu Gradu Rijeci za obročnu otplatu kupljenih nekretnina iz projekta Rujevica I. faza u visini 739.661 kn, te kamatu na javna sredstva naplaćenu od kupaca fizičkih osoba kroz tzv. III. obrok u visini 112.515 kn.

### **Bilješka br. 17 – AOP 015**

Tijekom obračunskog razdoblja ostvaren je prihod od oročavanja viška likvidnih sredstava u visini 475.362 kn. Više ostvareni prihodi s ove osnove u odnosu na prethodnu rezultat je većih viškova likvidnih sredstava koji su mogli biti oročeni.

### **Bilješka br. 17 – AOP 016**

Prihodi po osnovi obračunatih zatezних kamata odnose se na obračunate zatezne kamate za kašnjenja u otplati rata zajma Gradu Rijeci, a vezano za obročnu otplatu kupljenih nekretnina iz projekta Rujevica I. Faza.

### **Bilješka br. 19 – AOP 017**

Prihodi tečajnih razlika u iznosu od 714.295 kn rezultat su bilanciranja danih i primljenih kredita i zajmova te njihove otplate odnosno naplate.

### **Bilješka br. 20 – AOP 020**

U ostalim приходima od financijske imovine iskazanima u visini 120.288 kn sadržani su prihodi s osnova pasivnih kamata po viđenju na neoročena sredstva po transakcijskim računima.

### **Bilješka br. 21 – AOP 024**

Prihodi od donacija u visini 596.367 kn odnose se na iznose doznačene iz Proračuna Grada Rijeke za pokriće plaća i materijalno-financijskih rashoda. Na teret Proračuna Grada Rijeke za 2013 godinu doznačeno je s osnova tekućih donacija ukupno 614.532 kn od čega se 18.165 kn odnosi na podmirenje obveza 2012. godine a koji iznos je u izvještajnom razdoblju iskazan kao podmirenje potraživanja iz prethodne godine.

### **Bilješka br. 22 – AOP 042**

Rashodi za radnike iskazani u visini 364.386 kn odnose se na izdatke za plaće i naknade sa svim pripadajućim davanjima za četiri zaposlenika.

### **Bilješka br. 23 – AOP 072**

Rashodi za usluge u visini 227.378 kn obuhvaćaju zakupninu poslovnog prostora u visini 67.123 kn, troškove tekućeg održavanja u visini 3.552 kn, usluge telefona i pošte u visini 12.025 kn, računalne usluge u visini 32.400 kn, usluge promidžbe i informiranja u visini 5.081 kn, te troškove komunalnih usluga u visini 17.507 kn koji se odnose na obračunatu komunalnu naknadu te troškove pitke vode. Pod ostalim uslugama u iznosu 89.690 kn iskazane su usluge održavanja čistoće poslovnog prostora, usluge studentskog centra, odvjjetničke, javnobilježničke i računovodstvene usluge.

### **Bilješka br. 24 – AOP 082**

Materijalni rashodi u visini 49.643 kn obuhvaćaju potrošeni uredski materijal u visini 20.630 kn, materijal za čišćenje i održavanje u visini 1.756, nabavku stručnih časopisa, publikacija, i glasila u visini 3.990 kn, nabavku materijala za promidžbu 11.997 kn, te troškove energije u visini 11.270 kn.

### **Bilješka br. 25 – AOP 092**

Ostali nespomenuti materijalni troškovi iskazani u visini 170 kn odnose se na troškove plaćenih pristojbi.

### **Bilješka br. 26 – AOP 096**

Iskazan iznos od 1.081.546 kn odnosi se na kamatu plaćenu po kreditu Erste&Steiermaerkische Bank d.d. Rijeka u obračunskom razdoblju u visini od 969.031 kn dok se iznos od 112.515 kn odnosi na kamate plaćene na javna sredstva. Prihodi s osnove kamata po plasiranim javnim sredstvima kupcima kroz tzv. III. obrok iskazane su u приходima na poziciji AOP 013. (Vidi bilješku 16.).

**Bilješka br. 27 – AOP 100**

Pod ostalim finansijskim rashodima u visini 778.838 kn iskazane su negativne tečajne razlike u iznosu od 773.661 kn kao rezultat bilanciranja danih i primljenih kredita i zajmova te njihove otplate odnosno naplate, zatim bankarske naknade u iznosu od 5.175 kn, zatezne kamate 2 kn.

**Bilješka br. 28 – AOP 131**

Iskazani višak prihoda u obračunskom razdoblju u visini 470.453 kn rezultat je više ostvarenih prihoda od finansijske imovine, prvenstveno ostvarenih kamata na oročene depozite i kamata po viđenju na neoročena sredstva po transakcijskim računima, u odnosu na troškove kamata po preuzetom kreditu.

Ravnatelj:



Vladimir Benac, dipl. oec.