

FINANCIJSKI PLAN

**AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU
GRADA RIJEKE**

ZA 2013. GODINU

SADRŽAJ:

1. Uvodno o Agenciji.....	3
2. Zakonska osnova.....	3
3. POS projekti.....	4
- POS Drenova.....	4
- POS Martinkovac I. faza.....	6
- POS Hostov breg.....	7
4. Ciljevi poslovanja.....	8
5. Financijski plan.....	8
5.1. Prihodi.....	9
5.1.1. Prihodi od donacija iz Proračuna Grada Rijeke.....	10
5.1.2. Prihodi od kamata po danom robnom kreditu.....	10
5.1.3. Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka.....	10
5.1.4. Prihodi od kamata na oročena sredstva.....	10
5.1.5. Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika.....	10
5.1.6. Ostali prihodi od financijske imovine.....	10
5.1.7. Prihodi od zateznih kamata po danom robnom kreditu.....	10
5.2. Rashodi.....	12
5.2.1. Materijalni troškovi i izdaci za usluge.....	12
5.2.2. Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika.....	13
5.2.3. Financijski rashodi.....	13
5.2.4. Kamate po kreditu Erste banke d.d. za izgradnju Rujevice I. faze.....	13
5.2.5. Kamate po osnovi otplate III. obroka.....	13
5.2.6. Amortizacija.....	13
5.2.7. Negativne tečajne razlike.....	13
5.3. Financijski rezultat.....	14
5.4. Rashodi po izvorima financiranja u 2013. godini.....	14
6. Plan priljeva i odljeva 2013.godini.....	15

1. UVODNO O AGENCIJI:

Agencija za društvenu poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija) osnovana je 2006. godine sa zadaćom planiranja i izgradnje stanova po modelu društveno poticane stanogradnje.

Osnivač Agencije je Grad Rijeka.

Djelatnost Agencije obuhvaća praćenje interesa i potreba građana grada Rijeke za kupnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje, planiranje potreba i utvrđivanje prijedloga godišnjih i srednjoročnih planova i dinamike izgradnje stambenih zgrada po modelu društveno poticane stanogradnje, te utvrđivanje veličine, strukture i broja stanova, planiranje lokacija za društveno poticanu stanogradnju u suradnji s nadležnim odjelima Grada, naručivanje projektne dokumentacije stambenih zgrada, ugovaranje gradnje stambenih zgrada po modelu društveno poticane stanogradnje, vršenje nadzora gradnje i primopredaju objekata, sklapanje Ugovora o kupoprodaji stanova i praćenje obročne otplate, realiziranje ostalih oblika društveno poticane stanogradnje - uređenja pročelja zgrada, obnovi krovova, izgradnji, dogradnji ili rekonstrukciji zgrada kojima se osigurava novi stambeni prostor.

Agencijom upravlja Upravno vijeće koje ima predsjednika i dva člana. Predsjednika i članove Upravnog vijeća imenuje Gradsko vijeće Grada Rijeke. Predsjednik Upravnog Vijeća je Miroslav Matešić, dipl. ing., zamjenik gradonačelnika Grada Rijeke, a članovi su Denis Šulina, dipl. iur., voditeljica Direkcije stambeni poslovi u Odjelu gradske uprave za komunalni sustav i Dženet Brkarić, dipl. oec., voditeljica Direkcije proračuna u Odjelu gradske uprave za financije.

Ravnatelj agencije je Vladimir Benac, dipl. oec.

Savjetnik za ekonomske poslove je Marijana Pavelić, dip. oec.

Agencija ima zaposlena dva djelatnika.

2. ZAKONSKA OSNOVA

Na temelju članka 14. Statuta Agencije i Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija (NN 10/08 i 7/09) te Pravilnika o knjigovodstvu i računskom planu neprofitnih organizacija, Agencija donosi Financijski plan za 2013. godinu.

Do 31. prosinca 2009. god. Agencija je bila uvrštena u Registar korisnika državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i kao takva je proračunski korisnik Grada Rijeke koja je vodila računovodstvo na temelju odredbi Zakona o proračunu (NN 87/08). Temeljem članka 10.a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (82/04), a sukladno odobrenju Ministarstva financija, Državne riznice, Uprave za izvršenje državnog proračuna (KLASA:400-06/10-01/110, URBROJ:513-05-02/10-2 od 08.2.2010.god.) Agencija je od 1. siječnja 2010. god. promijenila status te svoje poslovne knjige vodi po pravilima neprofitnih organizacija.

3. POS PROJEKTI

Agencija je u dosadašnjem poslovanju izgradila 124 stana i 253 garažno parkirna mjesta po modelu društveno poticane stanogradnje te 4 poslovna prostora ukupne površine 16.319,47 m² na lokaciji Rujevica (**POS Rujevica I.faza**), dvije građevine su izgrađene tijekom perioda siječanj 2007. – kolovoz 2008. god. Ukupna vrijednost investicije iznosila je 82.139.115,88 kn, a kupac stanova je Grad Rijeka koji je iste tijekom mjeseca rujna 2008. god. dodijelio u najam građanima grada Rijeke po Listi podnositelja zahtjeva za dodjelu stana u vlasništvu Grada Rijeke u najam.

U II. fazi izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na Rujevici (**POS Rujevica II.faza**) izgrađena su četiri stambena objekta smještena neposredno iza dvije stambeno-poslovne građevine već izgrađene na toj lokaciji. Ukupno je izgrađeno 80 stanova i 36 garaža neto korisne površine 6.431,36m². Ukupna vrijednost investicije iznosila je 50.438.238,57 kn, a cijena kvadratnog metra 1.070,00 EUR. Od ukupno izgrađenih 80 stanova, prodano je svih 80, dok je od ukupno izgrađenih 36 garaža, do trenutka izrade ovog plana prodano 16, što znači da je 20 ostalo neprodano.

Vrijednost neprodanih garaža iznosi 2.042.895,82 kn. Sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 i 86/12) Agencija je garaže u više navrata ponudila prodaji na tržištu no nije zaprimljena niti jedna ponuda. U narednom periodu planiraju se aktivnosti na prodaji garaža.

Financijski plan Agencije temeljen je na planiranim poslovnim aktivnostima koje obuhvaćaju tri projekta koji se realiziraju po programu društveno poticane stanogradnje i to izgradnja četiri stambena objekta s ukupno 80 stanova na lokaciji Donja Drenova (dalje u tekstu **POS Drenova**) te izgradnje dvije zgrade sa 120 stanova na području Martinkovca (dalje u tekstu: **POS Martinkovac I. faza**) kao i izgradnja jedne višestambene građevine s 90-100 stambenih jedinica na lokaciji Hostov breg (dalje u tekstu **POS Hostov breg**).

POS DRENOVA

Projekt 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 uključuje gradnju četiri višestambene građevine s ukupno 80 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parcelama.

Uz navedeno, realizacija projekta POS Drenova uključuje gradnju pristupne prometnice objektima S-3 i S-4 planske oznake U-1, rekonstrukciju postojeće prometnice planske oznake U-3 u naravi ceste koja vodi prema starom drenovskom groblju, rekonstrukciju postojeće ulice Brce planske oznake U9, gradnju nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10, proširenje postojeće ulice Brce novim parkirnim mjestima planskih oznaka U-3 i U-4, kao i uređenje javne zelene površine planske oznake Z2-1 i pješačkog puta PP-1.

Projekt je osmišljen na način da se u najvećoj mogućoj mjeri sačuva okolno zelenilo i na taj način budućim stanarima pruži prožetost vanjskog ozelenjenog i unutarnjeg stambenog prostora te osigura prozračnost uglavnom dvostrano orijentiranih stambenih jedinica te vizualni kontakt s neposrednim okolišem i vizurama Kvarnera.

Planiranim zahvatom u najvećoj mogućoj mjeri čuva se autohtono zelenilo, a Detaljnim planom uređenja predviđeno je i uređenje zelene površine kao dječjeg igrališta podijeljenog na nekoliko površina sa sadržajima primjerenima različitim uzrastima djece.

Autorica idejnog rješenja je Zorana Skorup, glavni projekt potpisuje Siniša Glušica (Projectura d.o.o./Dražul Glušica arhitekti d.o.o.), izvođač radova je Novotehna d.d. Rijeka, a stručni i obračunski nadzor nad gradnjom obavlja Fluming d.o.o.



Od ukupno 80 stanova koji se planiraju izgraditi, 36 je jednosobnih odnosno jednosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od 46,61m² do 52,82 m², 28 ih je dvosobnih odnosno dvosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od 63,02 m² do 77,78 m², dok je 16 stanova po strukturi trosobnih odnosno trosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od 75,32 m² do 83,64 m². Ukupna površina parcele iznosi 7.161,00 m², a neto površina 5.027,05 m².

Stanovi će kao i u svim dosadašnjim POS projektima Grada Rijeke biti opremljeni etažnim plinskim grijanjem, PVC stolarijom te podnim oblogama I. klase, u zgradama će biti izvedeni liftovi, a sam pristup objektima bit će izveden na način da omogućava pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti. Prizemlje objekata otvoreno je i osim ulaza u objekte i parkirnih mjesta za osobe smanjenje pokretljivosti omogućava i nesmetanu komunikaciju između zelenih površina u okolišu objekata, javne zelene površine te zaštitnog rubnog gradskog zelenila, dok je stanovanje smješteno na četiri nadzemne etaže.

Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na 41.774.766,73 kn od čega se 35.471.879,06 kn odnosi na vrijednost gradnje koja uključuje troškove izrade projektne dokumentacije, troškove izvođenja radova gradnje, troškove usluge stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom te troškove vodnog doprinosa kao i ostale troškove povezane s gradnjom, dok se preostalih 6.302.887,67 kn odnosi na vrijednost zemljišta,

procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu te troškova komunalnog doprinosa. Planirana kalkulatívna predugovorna cijena stana iznosi 7.161,00 m². Gradnja je započela 17.09.2012.god., završetak gradnje planiran je u prosincu 2013.god., a useljenje stanara se očekuje najkasnije do proljeća 2014. god.

Krajem 2012.god. potpisano je 24 Predugovora o kupoprodaji nekretnine s kupcima koji su bili uvršteni na Konačnu listu potencijalnih kupaca stanova za lokaciju Rujevica II. faza i Drenova ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 41/08) dok će se u 2013.god. po dokazivanju kreditnih sposobnosti potencijalnih kupaca zaključiti preostali Predugovori o kupoprodaji stana.

POS MARTINKOVAC I.FAZA

POS Martinkovac I.faza uključuje gradnju dvije višestambene građevine s ukupno 120 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli.

Gradnja je planirana na neizgrađenom području Martinkovca sukladno odredbama važeće prostorno-planske dokumentacije budući da je na području planiranog zahvata na snazi Detaljni plan uređenja stambenog područja Martinkovac („Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/09). Građevne čestice nalaze se u jugoistočnom pretežno neizgrađenom dijelu naselja Martinkovac, na zapadnom dijelu grada Rijeke, između zaobilaznice na jugu i ceste Rijeka –Kastav (D-304) na sjeveru. Ukupna površina novoformiranih građevnih čestica za građevinu Dp-5 iznosi 4.140 m², a za građevinu Dp-7 2.082 m², sveukupno 6.222,00 m².



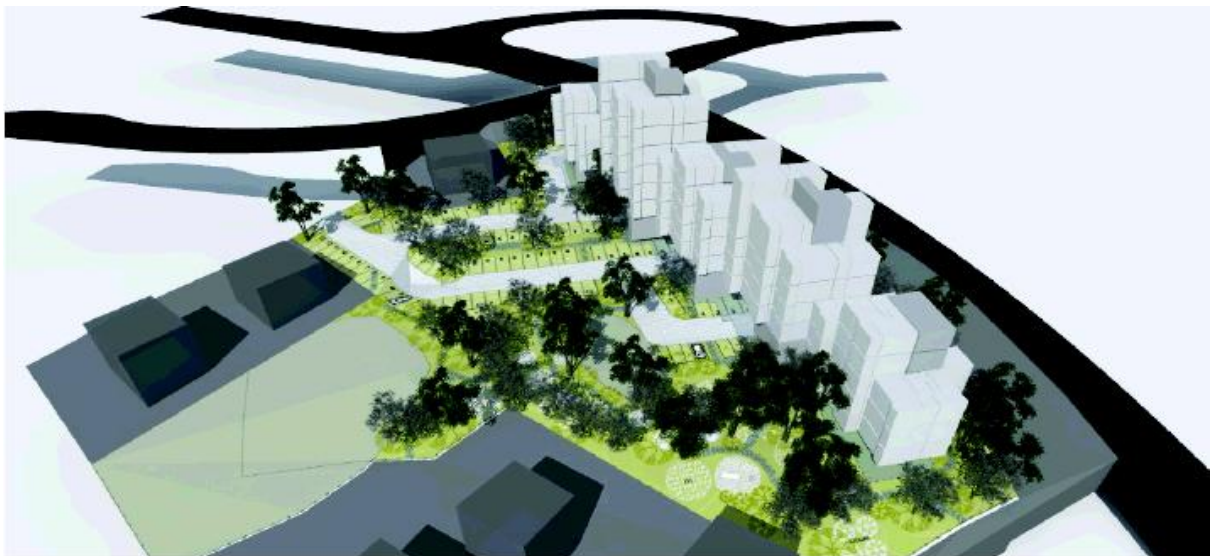
Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na 63.625.410,00 kn od čega se 54.250.000,00 kn odnosi na procijenjenu vrijednost građenja koja uključuje troškove izrade projektne dokumentacije, procjenu troškova radova gradnje, stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom, vodnog doprinosa i ostalih nespomenutih troškova građenja, dok se preostalih 9.375.410,00 kn odnosi na vrijednost zemljišta procijenjenu temeljem Odluke o građevinskom zemljištu, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu te troškova komunalnog doprinosa.

U tijeku je imovinsko-pravna priprema te izrada cjelokupne projektne dokumentacije, a tijekom 2013. god. planiran je završetak imovinsko-pravnih odnosa i ishodovanje dozvola za izgradnju.

POS HOSTOV BREG

POS Hostov breg uključuje gradnju jedne višestambene građevine s 90-100 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli. Prostorne mogućnosti izgradnje na ovoj lokaciji, njezina organizacija i kapacitiranje istraženi su Studijom višestambene izgradnje po modelu POS-a na Hostovom bregu u Rijeci koju je izradila tvrtka Dražul Glušica arhitekti d.o.o., a u koordinaciji Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem Grada Rijeke.

Lokacija buduće građevine je smještena na Gornjem Zametu na području Hostovog brega između Ulice Bogomira Čikovića Marčeva sa sjeverne strane (koja vodi prema Pehlinu), Ulice Zametskog korena sa zapadne strane (tangira ulicu u manjem dijelu) te nove županijske prometnice Ž-5025 koja od čvora Rujevica na gradskoj autocesti vodi prema Viškovu i sjeverozapadnim dijelovima prigradskog područja (Pehlin i Gornji Zamet).



Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na 45.130.625,00 kn od čega se 36.700.000,00 kn odnosi na procijenjenu vrijednost građenja koja uključuje troškove

izrade projektne dokumentacije, procjenu troškova radova gradnje, stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom, vodnog doprinosa i ostalih nespomenutih troškova građenja, dok se preostalih 8.430.625,00 kn odnosi na vrijednost zemljišta procijenjenu temeljem Odluke o građevinskom zemljištu, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu te troškova komunalnog doprinosa.

U tijeku je imovinsko pravna priprema i usluga pripremnih radova projektiranja i izrade projektne dokumentacije, a početak radova planiran je u proljeće 2013.god. po ishođenju akta na temelju kojeg se može pristupiti gradnji. Po provedenom postupku javne nabave nositelj izrade projektne dokumentacije i radova gradnje je Radnik d.d. u zajednici s De Finni d.o.o., Geo biro d.o.o. i Kašik d.o.o.

4. CILJEVI POSLOVANJA

Projekt gradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje zamišljen je kao poticaj stanogradnji kao gospodarskoj djelatnosti na način da se stanovništvu koje nema u vlasništvu drugih odgovarajućih i useljivih nekretnina omogući kupnja stanova i garaža ali i izgradnja, dogradnja te rekonstrukcija obiteljskih kuća po uvjetima povoljnijima od tržišnih.

Program POS-a nije zamišljen kao supstitut ili konkurencija privatnim investitorima niti kao jedino rješenje stambenog zbrinjavanja stanovništva. S druge strane, činjenica je da je u proteklim godinama zbog značajnije veće potražnje u odnosu na ponudu, tržište nekretnina generiralo rast cijena koji je bio u velikom nesrazmjeru s rastom osobnih dohodaka stanovništva. Takvim stanjem na tržištu određeni dio građana, posebno mladih, onemogućen je u rješavanju svog stambenog pitanja kupnjom nekretnina na tržištu te su stanovi izgrađeni po modelu POS-a postali prihvatljiva alternativa.

Grad Rijeka se već po donošenju Zakona o društveno poticanoj stanogradnji 2001. god. aktivno uključio u izgradnju stanova po navedenom modelu te je 2002. godine izgrađeno 93 stana na lokaciji Škurinje, a 2004. godine 114 stanova na lokaciji Srdoči.

Budući je Grad Rijeka prepoznao potrebu među svojim građanima 2006. godine je osnovana Agencija koja je od svog osnutka do danas izgradila ukupno 204 stana, a u narednom periodu planira se izgradnja preko 290 stanova.

5. FINANCIJSKI PLAN

Financijski plan za 2012. godinu izrađen je kako bi se osiguralo praćenje financijskog poslovanja Agencije, a temelji se na Proračunu Republike Hrvatske, Proračunu Grada Rijeke te procjeni prihoda i rashoda te priljeva i odljeva iskazanih prema poslovnim projektima.

5.1. PRIHODI

u kn

POZ.	PRIHODI	PRVE IZMJENE I DOPUNE FIN. PLANA 2012. GOD.	POVEĆANJE/ SMANJENJE	FIN. PLAN 2013. GOD	INDEKS
1	2	3	4	5	6(5/3*100)
100	Prihodi od donacija iz Proračuna Grada Rijeke	654.400	35.600	690.000	105,4
101	Prihodi od kamata po danom robnom kreditu (76,33%)	1.088.000	-332.000	756.000	69,5
102	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka	101.000	-9.000	92.000	91,1
103	Prihodi od kamata na oročena sredstva	220.500	-120.500	100.000	45,4
104	Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika	75.000	0	75.000	100
105	Ostali prihodi od financijske imovine (pasivne kamate)	15.400	-12.400	3.000	19,5
106	Prihodi od zateznih kamata po danom robnom kreditu (23,67%)	0	234.000	234.000	0
UKUPNO:		2.154.300	-204.300	1.950.000	90,5

Iz danog prikaza podataka proizlazi da je planirano smanjenje ukupnih prihoda u 2013. god. u iznosu od 204.300 kn što predstavlja 9,5% manje u odnosu na Prve izmjene i dopune Financijskog plana 2012. god.

Prihod od prodaje stanova vezani za projekt POS Donja Drenova biti će planiran u godini u kojoj se očekuje prodaja izgrađenih objekata, a to je 2014. god.

U 2012. god. Agencija planira ostvariti 1.950.000 kn prihoda i to iz donacije Proračuna Grada Rijeke za sufinanciranje redovne djelatnosti u visini od 690.000 kn, zatim 756.000 kn prihoda od kamata po danom robnom kreditu za dvije stambeno-poslovne zgrade izgrađene u programu POS-a Rujevica I. faza i prodane Gradu Rijeci.

Planiraju se i prihodi od kamata po osnovi otplate danih kredita kupcima kroz tzv. "III. obrok" u iznosu od 92.000 kn dok se prihodi od kamata na oročena sredstava planiraju u iznosu 100.000 kn. Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika planirani su 75.000 kn, a ostali prihodi od financijske imovine iznose 3.000 kn. Ovim planom planiranju se Prihodi od zateznih kamata po danom robnom kreditu (23,67%) u iznosu od 234.000 kn.

5.1.1. Prihodi od donacija iz Proračuna Grada Rijeke

U 2013. god. planira se prihod od **690.000 kn** s osnova sufinanciranja redovne djelatnosti Agencije iz Proračuna Grada Rijeke, u cijelosti s osnova tekućih donacija (pokriće plaća i materijalno-financijskih rashoda) Prihodi iz proračuna Grada Rijeke čine 35,4% ukupnih prihoda Agencije i veći 5,4% u odnosu na Rebalans financijskog plana 2012. god.

5.1.2. Prihodi od kamata po danom robnom kreditu

U narednoj godini procjenjuju se i vlastiti prihodi u iznosu od **756.000 kn**, koji su u strukturi prihoda najveći prihodi s udjelom od 38,8% u odnosu na ukupne prihode, a planiraju se s osnova kamate po danom robnom kreditu za kupoprodaju stanova s obročnom otplatom iz programa Rujevica I. faza sukladno Ugovoru o kupoprodaji broj: KU-RUJ/1P-2P/001/2009 i kasnijim Aneksima Ugovora sklopljenim između Grada Rijeke i Agencije.

Prihodi su planirani temeljem dosadašnjeg ostvarenja i procijenjene kamate prema Otplatnom planu Erste banke d.d.

5.1.3. Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka

Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka planiraju se u iznosu od **92.000 kn** što predstavlja smanjenje od 8,9% u odnosu na Rebalans 2012. god, a odnose se na ugovornu obvezu o obročnoj otplati javnih sredstava od kupaca (tzv. III. obroka) temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana/garaže na Rujevici u Rijeci i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini. Navedeni prihodi čine 4,7% ukupnih prihoda Agencije.

5.1.4. Prihodi od kamata na oročena sredstva

U 2013. god. prihodi od kamata planirani su u iznosu od 100.000 kn što predstavlja smanjenje od 54,6% u odnosu na rebalans 2012.god., isti se planiraju na temelju plana oročavanja viška likvidnih sredstava te procijenjene kamate na oročena sredstva. Prihodi od kamata na oročena sredstva predstavljaju 5,1% ukupnih prihoda.

5.1.5. Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika

Navedeni prihodi planiraju se u iznosu od **75.000 kn** te ostaju na istoj razini Rebalansa financijskog plana 2012. god., a planiraju se s osnova bilanciranja danih i primljenih kredita i zajmova te njihova otplata odnosno naplata na dan 31.12.2013. god.

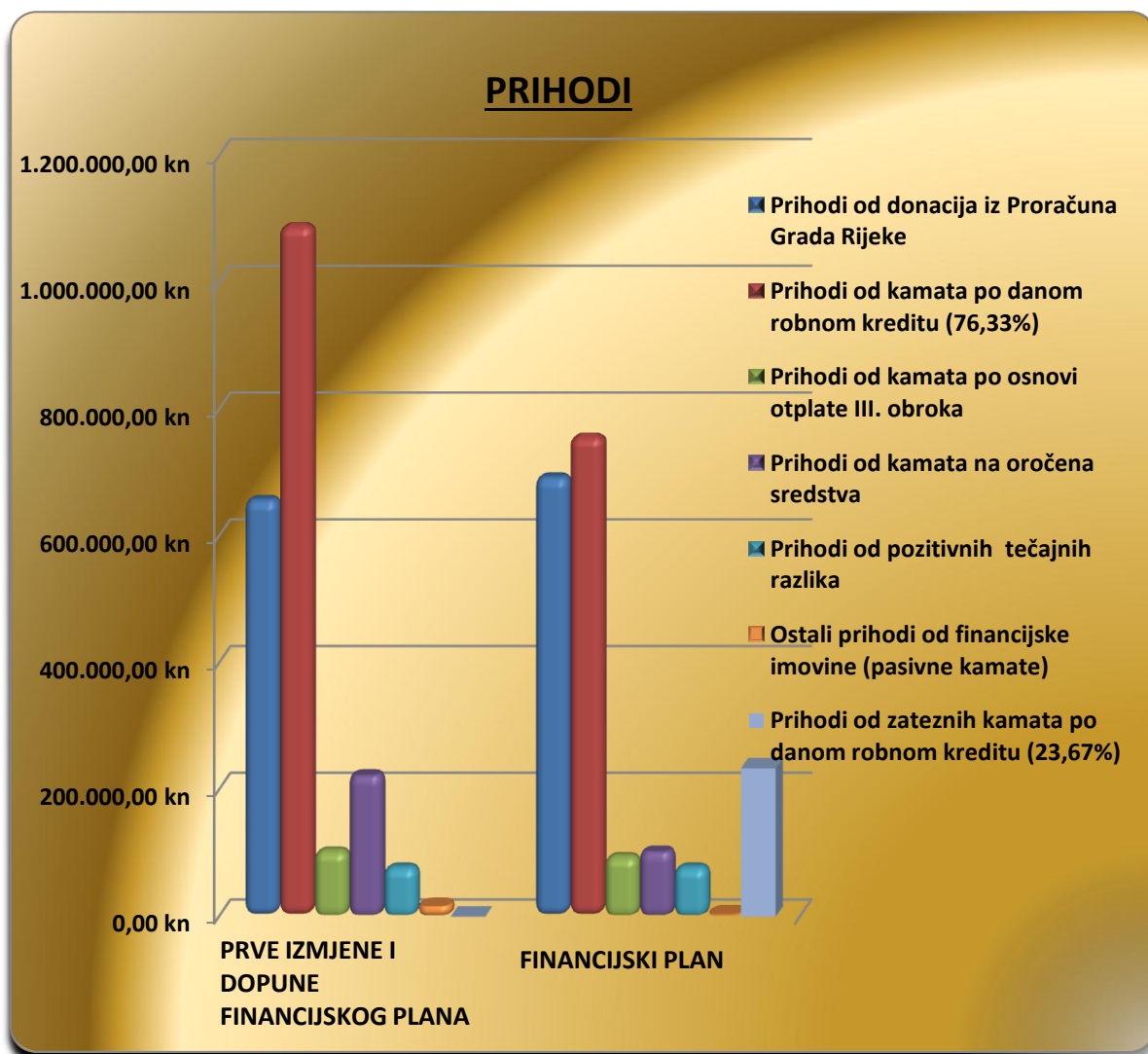
5.1.6. Ostali prihodi od financijske imovine

U narednoj godini planiraju se prihodi od financijske imovine u iznosu od **3.000 kn**, a odnose se na predviđene pasivne kamate po viđenju na neoročena sredstva po transakcijskim računima.

5.1.7. Prihodi od zateznih kamata po danom robnom kreditu

Prihodi od zateznih kamata po danom robnom kreditu (23,67%) planiraju se u iznosu od **234.000 kn**, a odnose se na zatezne kamate po danom robnom kreditu Gradu Rijeci s osnove zakašnjele naplate dijela dospjele glavnice iz 2008.god.

Grafikon 1. Prikaz prihoda prema vrstama u 2013. god.



5.2. RASHODI

u kn

POZ.	RASHODI	PRVE IZMJENE I DOPUNE FIN. PLANA ZA 2012. G.	POVEĆANJE/ SMANJENJE	FIN. PLAN ZA 2013. G.	INDEKS
1	2	3	4	5	6 (5/3*100)
200	Materijalni rashodi i Izdaci za usluge	276.720	23.280	300.000	108,4
201	Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika	374.000	39.932	413.932	110,7
202	Financijski rashodi	6.900	2.200	9.100	131,9
203	Kamate po kreditu Erste banke d.d. za izgradnju Rujevice I. faze (100%)	1.450.000	-460.000	990.000	68,3
204	Kamate (otplata III. obroka)	101.000	-9.000	92.000	91,1
205	Amortizacija	16.200	-6.200	10.000	61,7
206	Negativne tečajne razlike	60.000	0	60.000	0
UKUPNO:		2.284.820	-409.788	1.875.032	82,1
RAZLIKA VIŠAK-MANJAK PRIHODA		-130.520		74.968	57,4

U nastavku se daje obrazloženje planiranih rashoda po osnovnim vrstama.

Rashodi su procijenjeni na **1.875.032 kn** i to po strukturi kako slijedi: materijalni troškovi i Izdaci za usluge u iznosu od 300.000 kn, izdaci za zaposlene 413.932 kn, financijski rashodi čine 9.100 kn, kamate po kreditu Erste banke d.d. u iznosu od 990.000 kn, kamate po osnovi otplate III. obroka u iznosu od 92.000 kn, amortizacija 10.000 kn i negativne tečajne razlike 60.000 kn.

5.2.1. Materijalni troškovi i izdaci za usluge

Materijalni troškovi i vanjski izdaci koji se planiraju u narednoj godini iznose **300.000 kn** i čine 16,0% ukupnih rashoda. U odnosu na Rebalans 2012. god. povećavaju se za 23.280 kn odnosno za 8,4%, a financiraju se iz Proračuna Grada Rijeke u iznosu od 266.968 kn i vlastitih (ostalih) prihoda 33.032 kn. Navedeni rashodi se odnose na troškove redovnog poslovanja Agencije kao što su: intelektualne usluge (70.000 kn), zakupnine (68.000 kn), komunalne usluge (25.000 kn), studentske usluge (10.000 kn) i sl.

5.2.2. Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika

Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika planiraju se u iznosu od **413.932 kn**, odnosno povećavaju se za 10,7% u odnosu na plan 2012.god., a odnose se na plaće za redovan rad s pripadajućim doprinosima, uključuju i plaće u naravi te ostale rashode za zaposlene za planirana dva radna mjesta prema Pravilniku o radu Agencije. Povećanje u odnosu na 2012.god. nije rezultat rasta plaća nego manjeg ostvarenja u 2012.god. iz razloga prelaska ravnatelja Agencije u Grad Rijeku na nepuno radno vrijeme. Navedeni izdaci čine 22,1% ukupnih rashoda.

5.2.3. Financijski rashodi

Financijski rashodi planiraju se u iznosu od 9.100 kn što znači da se povećavaju za 31,9% u odnosu na prethodnu godinu, a odnose se na financijske rashode vezane za bankarske usluge, usluge platnog prometa, zatezne kamate. Razlog povećanja istih je veći broj aktivnosti vezanih za bankarske usluge i usluge platnog prometa s obzirom na početak izgradnje stanova na Donjoj Drenovi, Hostovom bregu i Martinkovcu. Na financijske rashode se odnosi 0,5% ukupnih rashoda.

5.2.4. Kamate po kreditu Erste banke d.d. za izgradnju Rujevice I.faze

Pozicija kamate planirana je u visini 990.000 kn, i najznačajnija je skupina u strukturi rashoda s učešćem od 52,8% a odnosi se na otplatu kamate na kreditna sredstva po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d. za izgradnju stambenih objekata u programu POS-a Rujevica I. faza, sukladno Ugovoru o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. 2402006-1031262160/51206409-5103294724 (Ur. br. UOK/ERSTE-3-12/2006) od 07.12.2006. i kasnijim Anexima. Navedene kamate procjenjuju se sa smanjenjem od 31,7% u odnosu na Rebalans 2012. god. Ugovorena kamatna stopa je nominalna, tromjesečni EURIBOR+1,95 p.p. godišnje.

5.2.5. Kamate po osnovi otplate III. obroka

Kamate se planiraju u iznosu od 92.000 kn što predstavlja smanjenje od 8,9% u odnosu na 2012. god., a odnose se na kamate koje se prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01,82/04,76/07,38/09 i 86/12) naplaćuju za račun Republike Hrvatske i Grada Rijeke razmjerno njihovim udjelima u cijeni stana i/ili garaže.

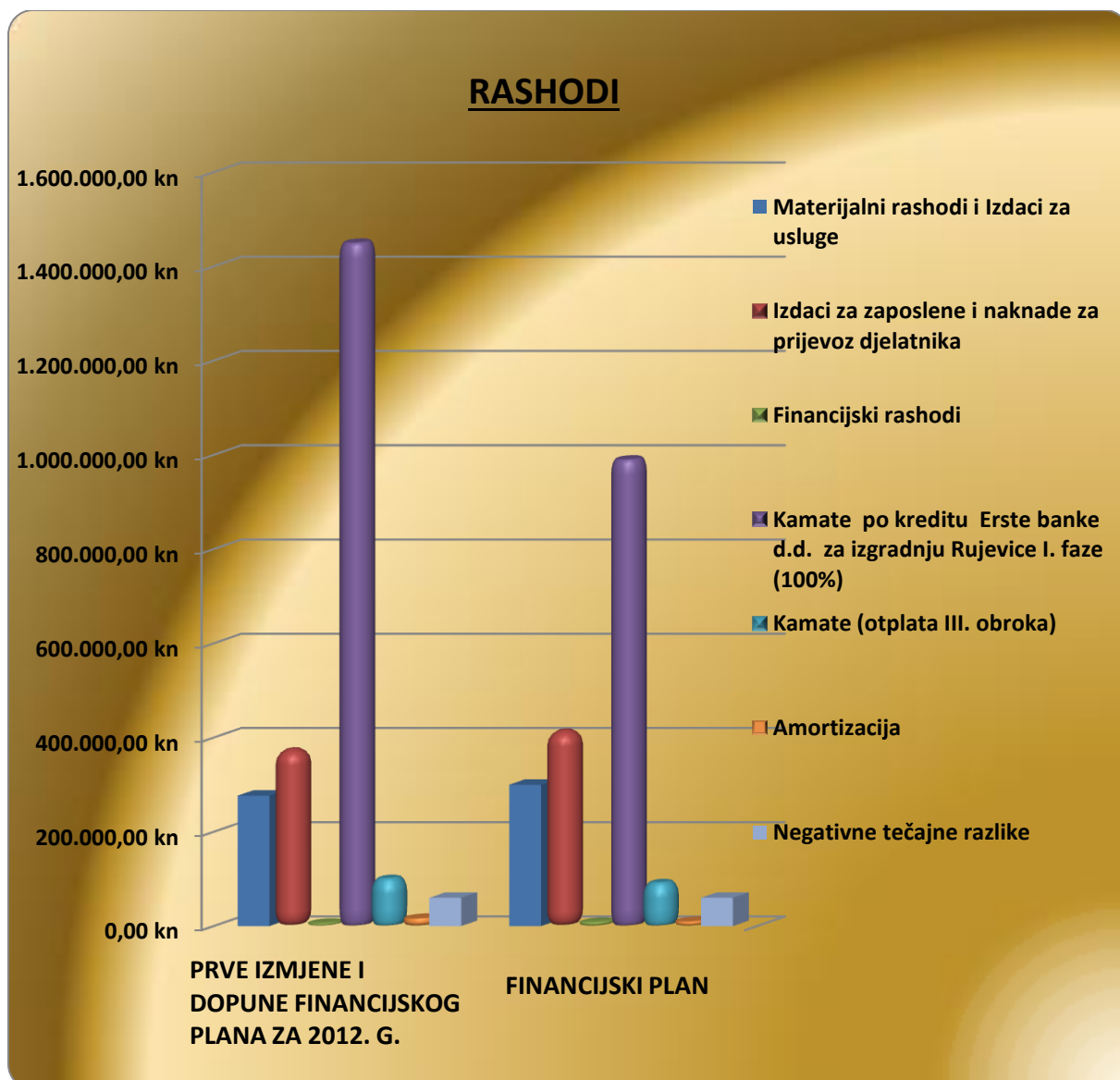
5.2.6. Amortizacija

Amortizacija se planira u 2013. god. u vrijednosti od 10.000 kn, što predstavlja smanjenje od 6.200 kn ili 38,3% u odnosu na Rebalans 2012. god. U ovom godišnjem planu amortizacija dugotrajne imovine planira se kao u proračunskom računovodstvu odnosno u trenutku nabave u visini troškova nabave uz istovremeno priznavanje vlastitih izvora.

5.2.7. Negativne tečajne razlike

Negativne tečajne razlike se planiraju u narednoj godini u ukupnom iznosu od 60.000 kn, a predstavljaju rezultat bilanciranja danih i primljenih kredita i zajmova te njihove otplate odnosno naplate na dan 31.12.2013. god.

Grafikon 2. Prikaz rashoda prema vrstama u 2013.god.



5.3. FINANCIJSKI REZULTAT

Izrađenim financijskim planom, planiraju se prihodi u iznosu od 1.950.000 kn, a ukupni rashodi koji se predlažu iznose 1.875.032 kn što znači da Agencija za poslovnu 2013. god. planira ostvariti višak prihoda nad rashodima u vrijednosti od 74.968 kn. Istim će se pokriti manjak prihoda nad rashodima iz proteklih godina.

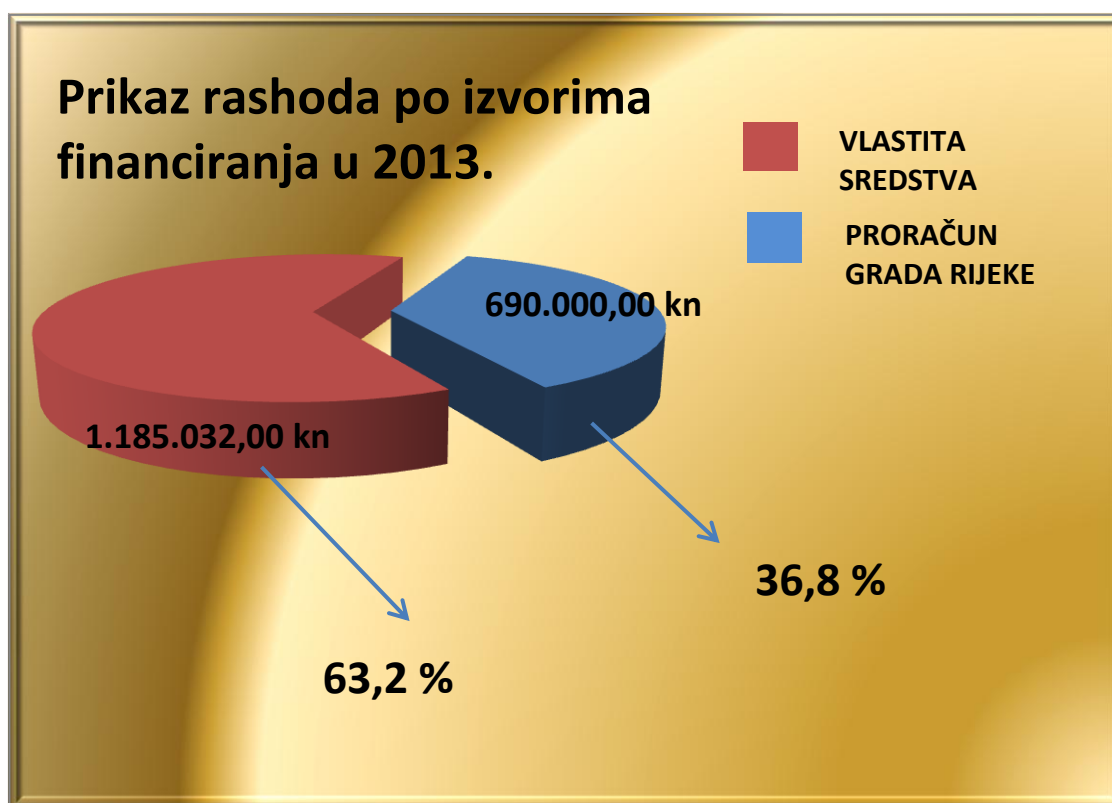
5.4. RASHODI PO IZVORIMA FINANCIRANJA U 2013. GOD.

Redovna djelatnost Agencije, financira se manjim dijelom iz sredstava osnivača u visini 690.000 ili 36,8%, a većim dijelom iz vlastitih prihoda u iznosu od 1.185.032 kn ili 63,2%.

RASHODI PO IZVORIMA FINANCIRANJA U 2013. GOD.

u kn

RED.BR.	VRSTA	PRORAČUN GRADA RIJEKE	%	VLASTITI PRIHODI	%	UKUPNO
1.	Materijalni troškovi i izdaci za usluge	266.968	39	33.032	100	300.000
2.	Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika	413.932	60	-	-	413.932
3.	Financijski rashodi	9.100	1	-	-	9.100
	UKUPNO	690.000	100	33.032	100	723.032
1.	Kamate po kreditu Erste banke d.d.	-	-	990.000	100	990.000
2.	Kamate (otplata III.obroka)	-	-	92.000	100	92.000
3.	Amortizacija	-		10.000	100	10.000
4.	Negativne tečajne razlike	-		60.000	100	60.000
	SVEUKUPNO	690.000	36,8	1.185.032	63,2	1.875.032



6. PLAN PRILJEVA I ODLJEVA U 2013.GOD.

Agencija planira poslovnu 2013.godinu započeti sa saldom od 6.848.302,95_kn od čega se 4.751.844,12 kn odnosi na redovnu djelatnost, a iznos od 2.096.458,83 na projekt POS Donja Drenova.

U nastavku je dan pregled planiranih priljeva i odljeva po aktivnostima.

Aktivnost: RUJEVICA I. FAZA NAPLATA I OTPLATA KREDITA

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
300	0,00	stanje na 01.01.2013.
PRILJEVI		
301	6.516.000,00	naplata glavnice po robnom kreditu (76,33%)
302	760.000,00	naplata kamate po robnom kreditu (76,33%)
303	2.024.000,00	naplata starog duga iz 2009.god. (23,67%)
305	230.000,00	naplata zateznih kamata (23,67%)
	9.530.000,00	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
306	2.784.000,00	otplata glavnice po kreditu Erste banke
307	6.746.000,00	otplata kamate po kreditu Erste banke
	9.530.000,00	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0,00	stanje na 31.12.2013.

Procjena je izrađena uz pretpostavku redovitog podmirenja kreditnih obveza od strane Grada.

Aktivnost: RUJEVICA II.FAZA NAPLATA I OTPLATA JAVNIH SREDSTAVA

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
400	0,00	stanje na 01.01.2013.
PRILJEVI		
401	217.000,00	naplata glavnice i kamate javnih sredstava (III.obrok)
		Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
402	102.017,00	povrat glavnice i kamate APN-u
403	114.983,00	povrat glavnice i kamate JLS-u
	217.000,00	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0,00	stanje na 31.12.2013.

Priljevi su planirani u iznosu od 217.000,00 kn temeljen ugovorene obveze o obročnoj otplati tzv. III. obroka temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana/garaže na Rujevici u Rijeci i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, a odljevi su planirani u vrijednosti od 217.000,00 kn temeljem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12) kojim se glavnica i kamata javnih sredstava naplaćuje za račun Republike Hrvatske i Grada Rijeke razmjerno njihovim udjelima u cijeni stana/garaže.

Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS DONJA DRENOVA

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
500	2.096.458,83	stanje na 01.01.2013.
PRILJEVI		
501	1.850.336,62	naplata državnih poticajnih sredstava
503	1.056.275,48	naplata od Grada Rijeke za priključke
504	4.162.218,01	naplata I.obroka (učešće kupaca 15%)
505	22.730.011,19	naplata II.obroka (kreditna ili gotovinska sredstva kupaca)
506	2.060.000,00	naplata od Grada Rijeke povećanih troškova gradnje
	31.858.841,30	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
507	28.151.108,06	plaćanje glavnog izvođača radova s PDV-om (10 Priv. situacija)
508	286.200,00	plaćanje nadzora nad gradnjom s PDV-om (10 Priv.situacija)
509	1.056.275,48	plaćanje priključaka (s PDV-om)
510	1.196.319,13	povrat Gradu Rijeci 35%
511	2.060.000,00	plaćanje povećanih troškova gradnje s PDV-om
	32.749.902,67	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	1.205.397,46	stanje na 31.12.2013.

Plan se temelji na procjeni troškova izgradnje te dinamike gradnje s početkom radova na projektu POS Drenova 17.09.2012.god. te realizacije državnih poticajnih sredstava.

Priljevi su planirani na temelju Rebalansa Operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za 2012. i Plana za 2013.god. na koji je Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama nadležno Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja izdalo suglasnost od 26. rujna 2012.god. (KLASA:370-03/12-01/8, URBROJ:531-01-12-3).

Ukupna državna poticajna sredstva iznose 10.556.805,00 kn, od čega je do 2013.god. doznačeno 8.706.468,38 kn, a tijekom 2013.god. se planiraju preostala sredstva u iznosu 1.850.336,62 kn.

Plan se temelji na procjeni troškova izgradnje te dinamike gradnje s početkom radova na projektu POS Drenova, te realizaciji državnih poticajnih sredstava, naplati I.i II. obroka od strane kupaca. Razlika naplaćenih sredstava u visini 1.205.397,46 kn bit će utrošena nastavkom realizacije započetog projekta tijekom 2014.god.

Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS-MARTINKOVAC I. FAZA

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
700	0,00	stanje na 01.01.2013.
PRILJEVI		
701	12.347.854,20	državna poticajna sredstva
702	1.000.000,00	naplata od Grada Rijeke za priključke
703	5.000.000,00	naplata I.obroka (učešće kupaca 15%)
	18.347.854,20	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
704	839.125,00	pripremna faza-projektiranje
705	750.000,00	plaćanje vodnog doprinosa
706	10.000.000,00	troškovi građenja i nadzora

707	3.281.393,50	povrat 35% Gradu Rijeka
	14.870.518,50	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	3.477.335,70	stanje na 31.12.2013.

Priljevi su planirani na osnovi odobrenog Rebalansa operativno financijskog plana Provedbenog programa POS-a za 2012.god. i Plana za 2013.god., djelomičnoj naplati od Grada Rijeka od 1.000.000,00 kn (od sveukupnih 2.000.000,00 kn) te djelomičnoj naplati I. obroka od kupaca u iznosu od 5.000.000,00 kn (od ukupno 9.543.811,50 kn).

Odljevi su planirani temeljem ugovorne osnove proizašle zaključivanjem Ugovora o pružanju usluga s Capital ing. d.o.o. dana 30.12.2010.god. (Broj Ugovora:UOP-201-12-2010-MP) te kasnijim Aneksima Ugovora vezano za usluge pripremnih radova projektiranja i izrade projektne dokumentacije. Troškovi građenja i nadzora nad gradnjom planiraju se u iznosu od 10.000.000,00 kn za prve tri privremene situacije u 2013.god.

Plan se temelji na procjeni troškova izgradnje te dinamike gradnje s početkom radova u mjesecu rujnu 2013. god. na projektu POS Martinkovac, te realizaciji državnih poticajnih sredstava te naplati I. obroka od strane kupaca. Razlika naplaćenih sredstava u visini 3.477.335,70 kn bit će utrošena nastavkom realizacije započetog projekta tijekom 2014.god.

Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS-HOSTOV BREG

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
800	0,00	stanje na 01.01.2013.
PRILJEVI		
801	8.452.100,00	državna poticajna sredstva
802	1.400.000,00	naplata od Grada Rijeka za priključke
803	6.769.593,75	naplata I. obroka (učešće kupaca 15%)

804	24.403.125,00	naplata II.obroka (kreditna ili gotovinska sred. kupaca)
	41.024.818,75	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
805	1.020.250,00	pripremna faza- usluge projektiranja (s PDV-om)
806	500.000,00	plaćanje vodnog doprinosa
807	30.000.000,00	troškovi građenja i nadzora (9 privremenih situacija)
808	2.950.718,75	povrat 35% Gradu Rijeka
	34.470.968,75	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	6.553.850,00	stanje na 31.12.2013.

Ukupna državna poticajna sredstva Planom provedbenog programa POS-a za 2012. i 2013.god. iznose 8.478.000,00 kn, od čega je u 2012. god. doznačeno 25.900,00 kn, slijedom čega je na poziciji 801 planiran priljev u visini razlike do punog iznosa odobrenih poticaja od 8.452.100,00 kn.

Plan se temelji na procjeni troškova izgradnje te dinamike gradnje s početkom radova na projektu POS Hostov breg u mjesecu ožujku 2013.god., te realizaciji državnih poticajnih sredstava, naplati I. i II. obroka od strane kupaca. Razlika naplaćenih sredstava u visini od 6.553.850,00 kn bit će utrošena nastavkom realizacije započetog projekta tijekom 2014.god.

Aktivnost: REDOVNA DJELATNOST

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
900	4.751.844,12	stanje na 01.01.2013.

	4.751.844,12	raspoloživo
PRILJEVI		
901	690.000,00	Donacije iz proračuna Grada Rijeke
902	100.000,00	Kamate na oročena sredstva
903	3.000,00	Ostali priljevi od fin. imovine (pasivne kamate)
	793.000,00	Sveukupni priljevi
ODLJEVI		
904	413.932,00	Plaće i prijevoz djelatnika
905	9.100,00	Financijski rashodi
906	375.000,00	Materijalni troškovi i izdaci za usluge
	798.032,00	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	4.746.812,12	stanje na 31.12.2013.

Redovna djelatnost financira se najvećim dijelom donacijama iz Proračuna Grada Rijeke te manjim dijelom vlastitim приходima od ostvarenih kamata na oročena sredstva, na kojim pretpostavkama je izrađen plan priljeva i odljeva.

Višak likvidnih sredstava raspoloživ početkom planiranog razdoblja koristiti će se tijekom godine za kompenzaciju nepovoljne dinamike naplate u odnosu na plaćanja odnosno podmirenje dijela odljeva po osnovi podmirenja troškova građenja, budući da će isti dospijevati na naplatu prije planiranih priljeva.

Višak likvidnih sredstava raspoloživ na dan 31.12.2012.god. većim dijelom se odnosi na povrat pretporeza po ulaznim računima na Donjoj Drenovi koji će se po završetku gradnje u 2014. god. u cijelosti uplatiti u Državni proračun (6.642.285,61 kn prema procijenjenoj vrijednosti radova gradnje).