

BROJ: IZ-3069-A

# **ANALITIČKO IZVJEŠĆE**

## **O IZVRŠENJU PROVEDBENOG PROGRAMA POS-a ZA 2013. GODINU U PERIODU 2006.-2013. GOD.**

Ožujak 2014. godine

## ANALITIČKO IZVJEŠĆE O IZVRŠENJU PROVEDBENOG PROGRAMA POS-a ZA 2013. U PERIODU 2006.-2013.GOD.

- I. IZVORI FINANCIJSKIH SREDSTAVA U PROVEDBI PROGRAMA POS-a ZA PERIOD 01.01.2013.-31.12.2013. 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 31.12.2013. 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
<b>UKUPNO</b>	<b>41.489.207,81 kn</b>

### 1.1. FINANCIJSKA SREDSTVA ZA PROVEDBU PROGRAMA POS-a U 2013.GOD.

Za potrebe POS-a iz proračuna RH u 2013.god. isplaćeno je ukupno **9.151.630,20 kn**. Iznos od 1.850.336,62 kn odnosi se na sredstva s kojima su podmirene situacije glavnom izvođaču radova te stručnom i obračunskom nadzoru gradnje na lokaciji Donja Drenova (POS Donja Drenova). Sredstvima od 7.213.593,58 kn financirali su se pripremni radovi i prve dvije situacije glavnom izvođaču radova na Hostovom bregu (POS Hostov breg) dok se iznos od 87.700,00 kn odnosi na usluge izrade projektne dokumentacije za projekt Martinkovac I.faza (POS Martinkovac I.faza).

## II. ANALITIČKO IZVJEŠĆE ZA 2013.GOD.

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

#### 1.1. REALIZACIJA PROGRAMA U 2013. GOD.

R.b.	PRILJEVI	PLANIRANI PRILJEVI	OSTVARENI PRILJEVI	u kn
				%
1.	Naplaćeno po gotovinskim i kreditnim uplatama kupaca	24.551.412,68	24.876.044,96	101,3
2.	Naplaćeno od JLS	10.436.505,48	1.452.829,79	13,9
3.	Naplaćeno po osnovi državnih poticajnih sredstava	10.802.436,62	9.151.630,20	84,7
4.	Naplaćeno po osnovi otplate III. Obroka	223.996,10	564.758,94	252,1
5.	Naplaćeno po osnovi povrata pretporeza	0,00	251.628,66	-
	<b>UKUPNO:</b>	<b>46.014.350,88</b>	<b>36.296.892,55</b>	<b>78,9</b>

R.b.	ODLJEVI	PLANIRANI ODLJEVI	OSTVARENI ODLJEVI	%
1.	Plaćeni troškovi izgradnje	35.748.643,78	29.324.114,33	82,0
2.	Plaćeni troškovi zemljišta i infrastrukture	10.436.505,48	1.452.829,79	13,9
3.	Povrat JLS 35% od vrijednosti ulaganja	0,00	0,00	-
4.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata poticaja	108.718,46	269.956,55	248,3
5.	Uplaćeno u proračun JLS po osnovi povrata ulaganja	115.277,64	294.802,39	255,7
6.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi PDV-a	0,00	1.071.233,99	-
	<b>UKUPNO:</b>	<b>46.409.145,36</b>	<b>32.412.937,05</b>	<b>69,8</b>

**SALDO PRILJEVA I ODLJEVA SREDSTAVA**

**3.883.955,50 kn**

**STANJE NA ŽIRO RAČUNU 01.01.2013.**

**2.424.144,84 kn**

**STANJE NA ŽIRO RAČUNU 31.12.2013.**

**6.308.100,34 kn**

1.2. UKUPNA POTICAJNA SREDSTVA POS-a U OKVIRU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE DO DANA 31.12.2013.GOD.

1.2.1. UKUPNA SREDSTVA POS-a U OKVIRU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE DO DANA 31.12.2013.GOD. IZNOSE:

- doznačena poticajna sredstva iz proračuna RH	41.489.207,81 kn
<b>Ukupna sredstva POS-a:</b>	<b><u>41.489.207,81 kn</u></b>

1.2.2. AKTIVIRANA POTICAJNA SREDSTVA DO DANA 31.12.2013.GOD.

Izračun ukupno aktiviranih poticajnih sredstava:

- Ukupno realizirana sredstva za subven. kreditiranje	23.343.463,43 kn
- Angažirana sredstva za izgradnju	18.145.744,38 kn
<b>Ukupno aktivirana sredstva:</b>	<b><u>41.489.207,81 kn</u></b>

1.3. NATURALNI POKAZATELJI GRAĐEVINA ČIJA JE IZGRADNJA U TIJEKU

Krajem mjeseca rujna 2012. god. započela je izgradnja 80 stanova na lokaciji Donja Drenova od čega je 36 jednosobnih odnosno jednosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od 48,17m<sup>2</sup> do 52,82 m<sup>2</sup>, 28 ih je dvosobnih odnosno dvosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od 64,16 m<sup>2</sup> do 79,84 m<sup>2</sup> dok je 16 stanova po stukturi trosobnih odnosno trosobnih s dnevnim boravkm neto korisne površine od 76,61 m<sup>2</sup> do 84,91 m<sup>2</sup>.

U protekloj godini sklopljeno je 74 Preugovora o kupoprodaji stana s kupcima stanova koji su uvršteni na Konačnu listu Grada Rijeke za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje na Rujevici i Drenovi, formiranu 2008.god. Važno je istaknuti da su se stanovi izgrađeni na lokacijama Rujevica II. faza i Donja Drenova prodavali podnositeljima zahtjeva uvršenim na Listu reda prvenstva na koju je bilo uvršteno ukupno 1046 podnositelja zahtjeva sukladno odredbama Odluke Grada Rijeke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade u stambenim zgradama Rujevica II. faza i Donja Drenova ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 41/08). Do dana 27.12.2013.god. u Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke koja je investitor gradnje i nositelj zaključivanja svih ugovornih obveza s kupcima, proveden je postupak u svrhu sklapanja predugovora odnosno ugovora o kupoprodaji stanova na lokacijama Rujevica i Donja Drenova te je po navedenoj Listi pozvano ukupno 1.027 zainteresiranih podnositelja od kojih je 154 podnositelja sklopilo predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji nekretnine. Budući je navedena Lista iscrpljena, te na istoj nema više podnositelja zahtjeva, ista je zaključena tako da će se preostalih 6 stambenih jedinica ponuditi na prodaju potencijalnim kupcima s novo formirane Liste prvenstva na kojoj je uvršteno 432 podnositelja zahtjeva koji imaju mogućnost kupiti stanove koji se u Rijeci grade po Programu društveno poticane stanogradnje. Grad Rijeka objavio je Listu 03.7.2013.god.

Do 31.12.2013. god. ukupno je izgrađeno 204 stanova, 289 parkirno-garažnih mjesta i 4 poslovna prostora.

### 1.3.1. BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA U 2013.GOD.


Za lokaciju Donja Drenova sklopljen je Dodatak I. 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-0090-A od 10.12.2013.god.)

Za lokaciju Hostov breg u 2013.god. zaključen je Ugovor 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-0060-A od 26.4.2013.god.).


Za lokaciju Hostov breg zaključen je Sporazum o poslovnoj suradnji između pet banaka (Erste&Steiermärkische bank d.d., Societe Generale-Splitska banka d.d., Karlovačke banka d.d., Privredne banka Zagreb d.d., HPB-Stambene štedionice d.d. i Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, vezano za usluge kreditiranja fizičkih osoba te nastavno na navedeno i Sporazum o zasnivanju založnog prava (Broj:UG-0087-A od 29.10.2013.god.)

Za lokaciju Martinkovac zaključen je Dodatak I. Ugovoru o pružanju usluga pripremnih radova projektiranja, izrade projektne dokumentacije i ishodovanja dozvola za izgradnju, energetske certificiranja, izrade etažnih elaborata višestambenih građevina po modelu POS-a kao subvencioniranom programu stanogradnje na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 te usluge projektantskog nadzora tijekom izvođenja radova (Broj:UG-0063-A od 06.5.2013.god.)

### 1.3.2. UKUPNA VRIJEDNOST PRODANOG I NEPRODANOG STAMBENOG, PARKIRNO-GARAŽNOG I POSLOVNOG PROSTORA OD 2006. DO 2013. GOD.

 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>	99.508.489,15	33.068.865,30	132.577.354,45	22.924.698,83	10.144.166,47
<b>Prodano</b>	98.231.893,91	32.302.564,72	130.534.458,63	22.546.476,72	9.756.088,00
<b>Neprodano</b>	1.276.595,24	766.300,58	2.042.895,82	378.222,11	388.078,47

### 1.3.3. AKTIVIRANJE IZGRADNJE OSIGURANE POTICAJNIM SREDSTVIMA

	UKUPNO GRAĐENO		UKUPNO IZGRAĐENO		UKUPNO U IZGRADNJI	
	STAMBENI PROSTOR	PARK IRNO GARAŽNA MJESTA	STAMBENI PROSTOR	PARKIRNO GARAŽNA MJESTA	STAMBENI PROSTOR	PARKIRNO GARAŽNA MJESTA
STANJE 31. 12. 2013.	204	289	204	289	175	0

FAZE REALIZACIJE	IZNOS POTICAJNIH SREDSTAVA
Izgrađene građevine	23.343.463,43 kn
Građevine u izgradnji	17.796.298,58 kn
Građevine u pripremi	349.445,80 kn
<b>Ukupno realizirana poticajna sredstva :</b>	<b>41.489.207,81 kn</b>

Iznos poticajnih sredstava od 23.343.463,43 kn odnosi se na doznačena sredstva za građevine koje su izgrađene do 2013. 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 (378.221,11 kn) i dio rezervnog fonda sukladno članku 10. stavku 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (418.764,60 kn).

Za građevine u izgradnji do 31.12.2013.god. je doznačeno sveukupno 17.796.298,58 kn i to za lokaciju: Donja Drenova 10.556.805,00 kn i Hostov breg 7.239.493,58 kn dok za građevine koje su u fazi pripreme iznos od 349.445,80 kn odnosi se na Martinkovac I.fazu.

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

	DOZNAČENA POTICAJNA SREDSTVA RH	UKUPNA INVESTICIJSKA VRIJEDNOST IZGRADNJE	%
1 Period 2006. – 2013. g.	41.489.207,81 kn	285.846.381,98 kn	14,5

S doznačenim poticajnim sredstvima proračuna RH u iznosu od 41.489.207,81 kn aktivirana je ukupna investicijska vrijednost izgradnje od 285.846.381,98 kn.

### 1.3.5. PROSJEČNI OPĆI PODACI O IZGRAĐENIM PROSTORIMA DO 31.12.2013.GOD.

Na uzorku od 204 stanova, 289 parkirno-garažnih mjesta i 4 poslovnih prostora na ukupno 20.548,11 m<sup>2</sup> NKP-a cijene prosječnog m<sup>2</sup> sastoji se od:

#### a) FINANCIJSKI POKAZATELJI

- Ukupna vrijednost investicije u realizaciji	<b>132.577.354,45kn</b>		
- Prosječna cijena m <sup>2</sup> NKP izgrađenog prostora	6.452,05 kn/m <sup>2</sup>	880,29 €/m <sup>2</sup>	100,00%
- Prosječna cijena zemljišta i infrastrukture	926,16 kn/m <sup>2</sup>	126,36 €/m <sup>2</sup>	14,36 %
- Prosječna cijena projektiranja	92,89 kn/m <sup>2</sup>	12,67 €/m <sup>2</sup>	1,44 %
- Prosječna cijena građenja	5.355,32 kn/m <sup>2</sup>	730,66 €/m <sup>2</sup>	83,00 %
- Prosječna cijena nadzora	49,56 kn/m <sup>2</sup>	6,76 €/m <sup>2</sup>	0,77 %
- Prosječna cijena ostalih troškova	28,12 kn/m <sup>2</sup>	3,84 €/m <sup>2</sup>	0,43 %

#### b) NATURALNI POKAZATELJI

- Prosječna veličina stana - NKP	80,07 m <sup>2</sup>
- Prosječna veličina garaža - NKP	13,14 m <sup>2</sup>
- Prosječna veličina poslovnih prostora - NKP	103,75 m <sup>2</sup>

### 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 31.12.2013. god. iznose 6.308.100,34 kn.

Na transakcijskim računima u poslovnim bankama na dan 31.12.2013.god. bilo je 5.212.874,66 kn angažiranih za projekt Donja Drenova te za projekt Hostov breg iznos od 1.095.225,68 kn.

Do 31.12.2013. god. ukupno je izgrađeno 204 stanova, 289 parkirno-garažna mjesta i 4 poslovna prostora. Nadalje, u protekloj godini započela je izgradnja 95 stanova na Hostovom bregu, a nastavilo se s izgradnjom 80 stanova na Donjoj Drenovi dok je 120 stanova na Martinkovcu u pripremi za izgradnju u narednim godinama.

Ukupna investicijska vrijednost izgrađenih objekata iznosi 132.577.354,45 kn, a odnosi se na projekte Rujevice I. i II. faze. Ukupni troškovi izgradnje navedenih projekata iznose 132.577.354,45 kn, a vrijednost prodanih i izgrađenih objekata je 130.534.458,63 kn.

Vrijednost ukupno neprodanih dvaduooot garaža na Rujevici II. faza iznosi 2.042.700,05 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.

Gradu Rijeci je putem tromjesečnih rata vraćeno 294.802,39 kn, a APN-u 269.956,55 kn sa naslova otplate kredita (glavnice+kamate) kao i jednokratnih uplata u 2013. god.

S poštovanjem,



**Ravnatelj Agencije**

**Vladimir Benac, dipl. oec.**

Dostavljeno:

- Naslovu,
- Evidencija Agencije, ovdje.

REALIZACIJA PROGRAMA POS-a U 2013.GOD.  
PO KATEGORIJAMA PRILJEVA I ODLJEVA

SVUKUPNO PO LOKACIJAMA

R.b.	PRILJEVI	Ostvareno
1.	Naplaćeno po gotovinskim i kreditnim uplatama kupaca	24.876.044,96 kn
2.	Naplaćeno od JLS	1.452.829,79 kn
3.	Naplaćeno po osnovi državnih poticajnih sredstava	9.151.630,20 kn
4.	Naplaćeno po osnovi otplate III. Obroka	564.758,94 kn
5.	Naplaćeno po osnovi povrata pretporeza	251.628,66 kn
	UKUPNO:	36.296.892,55 kn

R.b.	ODLJEVI	Ostvareno
1.	Plaćeni troškovi izgradnje	29.324.114,33 kn
2.	Plaćeni troškovi zemljišta i infrastrukture	1.452.829,79 kn
3.	Povrat JLS 35% od vrijednosti ulaganja	0,00 kn
4.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata policajca	289.958,55 kn
5.	Uplaćeno u proračun JLS po osnovi povrata ulaganja	294.802,39 kn
6.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi PDV-a	1.071.233,99 kn
	UKUPNO:	32.412.937,05 kn

	SALDO PRILJEVA I ODLJEVA SREDSTAVA	3.883.955,50 kn
--	------------------------------------	-----------------

	STANJE NA ŽIRO RAČUNU 01.01.2013.	2.424.144,84 kn
--	-----------------------------------	-----------------

	STANJE NA ŽIRO RAČUNU 31.12.2013.	6.308.100,34 kn
--	-----------------------------------	-----------------



Ravnatelj Agencije

Vladimir Benac, dipl.oec.