

O B R A Z L O Ž E N J E

Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustroju i načinu rada Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke

i

Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o načinu utvrđivanja plaća djelatnika Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke

Na temelju članka 10. i 40. Statuta Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada (u daljnjem tekstu: Agencije) na sjednici održanoj 16. listopada 2006. god., Upravno vijeće Agencije donijelo je Pravilnik o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije, kao i Odluku o načinu utvrđivanja plaća djelatnika Agencije. Dana 01.6.2012.god. donesen je Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije te Odluka o načinu utvrđivanja plaća djelatnika Agencije.

Prema važećoj sistematizaciji radnih mjesta predviđeno je šest izvršitelja. Od osnutka Agencije, točnije od 2006.god. zaposleno je dvoje djelatnika s time da je Savjetnik 2 za ekonomske poslove zaposlen na neodređeno vrijeme, a ravnatelj Agencije je od 19.studenog 2012.god. zaposlen u nepunom radnom vremenu od 2 sata dnevno odnosno 10 sati tjedno sukladno posebnom ugovoru o međusobnim pravima i obvezama.

Na sjednici održanoj dana 24. svibnja 2013. god. donesena je Odluka Upravnog vijeća Agencije o prihvaćanju i usvajanju Informacije o popuni radnih mjesta za privremene poslove (na određeno vrijeme) i to za dva djelatnika ekonomske struke s obzirom da je došlo do povećanog obima posla.

Agencija je u tekućoj godini završila s izgradnjom 80 stanova, slijedom čega je u mjesecu svibnju izvršena "primopredaja ključeva" novim stanarima Drenove. Do sada je zaključeno 76 kupoprodajnih ugovora, a za preostala 4 stana je u tijeku provjera platežnih (kreditnih) sposobnosti potencijalnih kupaca.

Na Hostovom bregu čija izgradnja je u tijeku, zaključen je 81 predugovor o kupoprodaji stana s podnositeljima zahtjeva uvrštenim na Listu reda prvenstva. Za očekivati je da će se u što skorijem vremenu sklopiti predugovori za preostalih 14 stanova s obzirom da je u tijeku postupak pozivanja na konzultacije i provjeru platežnih (kreditnih) sposobnosti zainteresiranih potencijalnih kupaca. Gradnja se na Hostovom bregu odvija sukladno ugovorenim rokovima s planiranim dovršetkom izgradnje do 31.10.2014.god. nakon čega slijedi zaključivanje konačnih kupoprodajnih ugovora s kupcima po prethodnom ishodu uporabne dozvole za stambenu građevinu.

Budući da je važeća Lista "iscrpljena" do kraja, a da je ostalo 18 neprodanih stanova, promptno se pristupilo prodaji sukladno Odluci gradonačelnika o dopuni Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje (KLASA:023-01/14-04/3-15, URBROJ:2170/01-15-00-14-1 od 24.01.2014.g.) kojom se svi raspoloživi stanovi mogu kupiti bez obzira na broj članova obiteljskog domaćinstva, uvažavajući jedino red prvenstva na Listi.

U periodu od rujna 2012. do prosinca 2013. god. samo za projekt POS Donja Drenova obrađeno je preko 890 potencijalnih kupaca s Liste reda prvenstava koja je važila do kraja 2013.god., a u proteklih godinu dana od kada je formirana nova Lista reda prvenstava poslano je na kućne adrese potencijalnih kupaca preko 370 poziva za konzultacije i svi su obrađeni, što samo govori o činjenici da se uspostavila "dnevna veza" sa svim zainteresiranim kupcima POS-a.

Od početka 2013. god. do današnjeg dana evidentirano je preko 5.800 ulazne i izlazne pošte, izvršeno je preko 300 kontrola pojedinačnih uplata kupaca, 130 provjera ugovora banaka (prije solemnizacije), izrađeno je 157 osobnika za nove kupce s popratnom dokumentacijom (bjanko zadužnice, suglasnosti o zapljeni plaće, otplatni planovi, ugovori o obročnoj otplati sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, konačni kupoprodajni ugovori, zapisnici o primopredaji, predugovori, kalkulacije, potvrde o kreditnoj sposobnosti banke i dr.)

U mjesecu rujnu o.g. ishođene su lokacijske dozvole za građenje dvije višestambene građevine na Martinkovcu, slijedom čega se pristupilo izradi glavnog i izvedbenog projekta kako bi početkom sljedeće godine započela izgradnja novih stambenih jedinica (92) po prethodnom ishođenju akta na temelju kojeg se može pristupiti gradnji.

S obzirom da je u Agenciji još uvijek aktualna prodaja preostalih stanova na Drenovi i Hostovom bregu (18), a u planu je i izgradnja novih stanova na Martinkovcu, evidentno je da sadašnji Savjetnik 2 za ekonomske poslove kao jedini zaposlenik u punom radnom vremenu pored svog redovnog posla, ne može obavljati i poslove drugih predviđenih radnih mjesta (pošta, konzultacije s kupcima, izrada ugovora iz djelokruga rada Agencije i sl.). U zadnjih godinu i pol dana (16 mjeseci) zaposlena su na određeno vrijeme dva djelatnika ekonomske struke i jedna djelatnica pravne struke (9 mjeseci). Isti su nužni za funkcioniranje Agencije i to upravo na poslovima za koje se ovim materijalom predlaže nova sistematizacija.

Isto tako, slijedom činjenice da je ravnatelj Agencije zaposlen samo na 2 sata dnevno odnosno 10 sati tjedno javlja se potreba za svakodnevnom koordinacijom rada zaposlenih djelatnika, stoga se i predlaže ukidanje radnog mjesta Savjetnika 2 za ekonomske poslove i sistematiziranje radnog mjesta Višeg savjetnika - koordinatora 2 za programe POS-a.

Dosadašnjom Odlukom o načinu utvrđivanja plaća djelatnika Agencije, osnovnu plaću čine umnožak koeficijenta složenosti poslova radnog mjesta na kojem je djelatnik zaposlen i osnovice za obračun plaće koja se usklađuje s osnovicom za obračun plaće osnivača Agencije, Gradom Rijekom. Ravnatelju Agencije se za redovno puno radno vrijeme utvrđuje plaća posebnim ugovorom o međusobnim pravima i obvezama.

Prijedlogom Odluke o načinu utvrđivanja plaća djelatnika Agencije, određuju se koeficijenti za obračun plaća, kao i osnovica za obračun plaće, usklađeno s koeficijentima i osnovicom za obračun plaće koje se primjenjuju u gradskoj upravi Grada Rijeke.

Temeljem svega gore navedenog, predlaže se nova sistematizacija koja odgovara potrebnoj složenosti i vrednovanju posla, a zasnovana je prvenstveno na nužnosti da se posao i dalje obavlja u Agenciji.

Prijedlog izmjena odnosi se na:

- ukidanje radnog mjesta ADMINISTRATIVNI TAJNIK 2 (koeficijent 1,24- jedan izvršitelj)
- ukidanje radnog mjesta SAVJETNIK 2 ZA EKONOMSKE POSLOVE (koeficijent 1,95- jedan izvršitelj)
- ukidanje radnog mjesta SAVJETNIK 2 ZA PRAVNE POSLOVE (koeficijent 1,95- jedan izvršitelj)
- ukidanje radnog mjesta STRUČNI SURADNIK 1 ZA PRODAJU STANOVA (koeficijent 1,52- jedan izvršitelj)

- sistematiziranje novog radnog mjesta VIŠI SAVJETNIK - KOORDINATOR 2 ZA PROGRAME POS-a (koeficijent 2,33- jedan izvršitelj)
- sistematiziranje novog radnog mjesta VIŠI STRUČNI SURADNIK 2 ZA PRAVNE POSLOVE (koeficijent 1,58-jedan izvršitelj)
- sistematiziranje novog radnog mjesta VIŠI STRUČNI SURADNIK 2 ZA EKONOMSKE POSLOVE (koeficijent 1,58 – dva izvršitelja)

Navedenim Prijedlogom broj sistematiziranih radnih mjesta u Agenciji ostaje na istoj razini trenutno važeće sistematizacije (šest izvršitelja), dok se broj koeficijenta za sistematizirana radna mjesta povećava za 0,41.

Naziv radnog mjesta, opis i uvjeti pojedinog radnog mjesta usklađeni su s nazivom, opisom i uvjetom sistematizacije radnih mjesta osnivača ustanove (detaljnije u pravitku).

Predloženim usklađivanjem radnih mjesta Agencije s radnim mjestima gradske uprave Grada Rijeke, kao i predloženim načinom za utvrđivanje plaća djelatnika Agencije, **neće se utjecati na povećanje planiranih i osiguranih sredstava u Proračunu Grada Rijeke za 2014. god.** stoga se daje Upravnom vijeću Agencije na usvajanje Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustroju i načinu rada Agencije i Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o načinu utvrđivanja plaća djelatnika Agencije.

Na temelju članka 10. i 40. Statuta Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Upravno vijeće Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, na sjednici održanoj dana 02.listopada 2014.god. donijelo je sljedeći

PRAVILNIK

o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke

Članak 1.

U Pravilniku o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke od 17. listopada 2006. god. i 01. lipnja 2012.god., članak 6. mijenja se i glasi:

1. RAVNATELJ AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE

a) Opis poslova radnog mjesta:

- organizira i vodi rad i poslovanje Agencije,
- predstavlja i zastupa Agenciju,
- odgovara za zakonitost rada Agencije,
- donosi odluke o stjecanju, opterećivanju i otuđenju imovine Agencije čija je vrijednost do 70.000,00 kuna te o investicijskim ulaganjima u prostorne kapacitete čija pojedinačna vrijednost ne prelazi iznos od 70.000,00 kn,
- odgovara za financijsko poslovanje Agencije,
- predlaže opće akte koje donosi Upravno vijeće,
- donosi opće akte za čije donošenje je ovlašten Statutom Agencije,
- nadzire primjenu zakona i općih akata u poslovanju Agencije,
- predlaže godišnji program rada i razvoja Agencije,
- brine o izvršenju odluka osnivača i Upravnog vijeća,
- obustavlja izvršenje odluka Upravnog vijeća za koje smatra da su nezakonite,
- poduzima mjere neophodne za izvršenje programa rada i plana razvoja Agencija,
- donosi odluku o zasnivanju i prestanku radnog odnosa sa radnicima,
- donosi odluke o pojedinačnim pravima i obvezama radnika u skladu sa zakonom i općim aktima Agencije,
- predlaže financijski plan i plan nabave te podnosi godišnje financijske izvještaje,
- izdaje naloge radnicima Agencije za izvršenje određenih poslova i zadataka,
- imenuje radne odnosno stručne skupine za izradu elaborata, analiza, prijedloga te stručnih mišljenja za ostvarivanje poslovodne funkcije,
- obavlja druge poslove utvrđene zakonom, Statutom Agencije i općim aktima Agencije.

b) Uvjeti radnog mjesta:

- magistar struke ili stručni specijalist tehničkog ili društvenog smjera
- najmanje pet godina radnog iskustva
- poznavanje jednog svjetskog jezika
- organizacijske sposobnosti
- poznavanje rada na računalu.

c) Izvršitelj: 1.

2. SAVJETNIK 1 ZA INVESTICIJE

a) Opis poslova radnog mjesta:

- koordinira rad svih sudionika u gradnji te predstavlja investitora prilikom izvođenja radova i postupaka tehničkog pregleda,
- izrađuje i sudjeluje u izradi kalkulacije predvidivih troškova izgradnje s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja,
- izrađuje i sudjeluje u izradi završnog obračuna za svaki izgrađeni objekt,
- vrši pregled projektne dokumentacije i ocjenjuje funkcionalna rješenja i troškovnike radova te po potrebi izrađuje dopunske troškovnike i predlaže konačnu strukturu investicije,
- sudjeluje i izrađuje financijski plan Agencije,
- sudjeluje i izrađuje plan programa POS-a (godišnji, trogodišnji) kao i rebalans operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za nadležno ministarstvo,
- sudjeluje u obavljanju poslova nabave roba, usluga i izvođenja radova uz izradu dokumentacije za nadmetanje i razradu ključnih elemenata za raspisivanje natječaja za izvođenje i nadzor nad radovima,
- kao ovlaštenu predstavnik naručitelja sudjeluje u postupcima otvaranja ponuda, vrši stručnu obradu ponuda te sudjeluje u izradi prijedloga za odabir ponuda,
- sudjeluje u izradi i održavanju web stranice Agencije,
- izrađuje i sudjeluje u izradi materijala za Upravno vijeće Agencije,
- provodi i izvršava poslove i zadatke koje mu kao voditelju istih povjeri ravnatelj Agencije, te ga u slučaju odsutnosti zamjenjuje na način da organizira, planira i koordinira rad svih suradnika u gradnji,
- obavlja i sve druge poslove i zadaće koje mu povjeri ravnatelj Agencije.

b) Uvjeti radnog mjesta:

- magistar struke ili stručni specijalist tehničke struke
- najmanje tri godine radnog iskustva na odgovarajućim poslovima
- položen stručni ispit za obavljanje poslova iz završenog strukovnog područja i stručne spreme, odnosno razine visokog obrazovanja
- posjedovanje važećeg certifikata u području javne nabave
- poznavanje rada na računalu.

c) Izvršitelj: 1.

3. VIŠI SAVJETNIK - KOORDINATOR 2 ZA PROGRAME POS-a

a) Opis poslova radnog mjesta:

- koordinira rad djelatnika, obavlja najsloženije ekonomske poslove iz djelokruga rada Agencije te sudjeluje u izradi normativnih akata iz ovlasti Agencije,
- predlaže i prati programe POS-a radi zadovoljavanja stambenih potreba,
- obavlja poslove vezane za plaćanje svih računa, kompenzacija, cesija, putnih naloga,
- vrši nadzor nad likvidnosti prema novčanom tijeku,
- prati i odgovara za naplatu obročne otplate u dijelu koji se odnosi na Javna sredstva RH i JLS (III. obrok) te poduzima sve potrebne radnje za podmirenje dospjele tražbine (dnevno, mjesečno, kvartalno i godišnje),

- samostalno izrađuje i sudjeluje u izradi financijskog plana Agencije te Izmjene plana Agencije, prati izvršenje plana, vodi brigu o zakonitosti, ekonomičnosti, usklađenosti s planom i svrsishodnosti trošenja sredstava Agencije,
- samostalno izrađuje i sudjeluje u izradi plana programa POS-a (godišnji, trogodišnji) kao i rebalansa operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za nadležno ministarstvo,
- obavlja poslove vezane za izradu mjesečnih, kvartalnih i godišnjih izvješća (povrat kredita JLS-u, povrat sredstava RH, analitičko izvješće POS-a, godišnji popis imovine, završni račun i sl.),
- daje zahtjeve upravnim tijelima Grada Rijeke, APN-u za doznakom sredstava,
- obavlja poslove u vezi s kupoprodajom nekretnina APOS-a, vodi evidenciju u svezi izdavanja dozvola za brisanje prava zaloga na nekretninama,
- samostalno izrađuje i sudjeluje u izradi poslova vezanih za izradu kalkulacije predvidivih troškova izgradnje s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja,
- izrađuje i sudjeluje u izradi završnog obračuna za svaki izgrađeni objekt,
- vrši koordinaciju s poslovnim bankama u vezi kreditiranja fizičkih osoba u postupku kupnje nekretnine te prati njihovu realizaciju,
- samostalno izrađuje i sudjeluje u izradi materijala za sjednica Upravnog vijeća Agencije te odgovora na upite građana i drugih pravnih subjekata po potrebi prima stranke,
- samostalno izrađuje i vodi evidenciju iz oblasti javne nabave (godišnje izvješće, registar ugovora o javnoj nabavi i okvirnih sporazuma) te provodi objavljivanje u Elektronskom oglasniku javne nabave,
- kao ovlaštenu predstavnik naručitelja sudjeluje u postupcima otvaranja ponuda, te vrši stručnu obradu ponuda te izrađuje prijedlog za odabir ponuda,
- izvršava poslove iz oblasti Zakona o pravu na pristup informacijama i izrađuje izvješća te vodi evidenciju o zaprimljenim zahtjevima za informacijama,
- sudjeluje u izradi i održavanju web stranice Agencije,
- prati stručnu literaturu te obavlja i druge poslove koje mu povjeri ravnatelj.

b) Uvjeti radnog mjesta:

- magistar struke ili stručni specijalist ekonomske struke
- najmanje tri godina radnog iskustva na odgovarajućim poslovima
- posjedovanje važećeg certifikata u području javne nabave
- poznavanje rada na računalu

c) Izvršitelj: 1.

4. VIŠI STRUČNI SURADNIK 2 ZA PRAVNE POSLOVE

a) Opis poslova radnog mjesta:

- sudjeluje u izradi prijedloga pozitivnih propisa iz djelokruga rada Agencije,
- sudjeluje u izradi normativnih akta koji se odnose na djelatnost Agencije,
- sudjeluje u izradi raznih ugovora iz djelokruga rada Agencije (predugovora o kupoprodaji, ugovora o kupoprodaji, ugovora o poslovnoj suradnji s bankama, ugovora o obročnoj otplati sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, suglasnosti o zapljeni plaće, odluke o uspostavi etažnog vlasništva, prijedloge za uknjižbu etažnog vlasništva, tabularne izjave, prijedloge za uknjižbu prava vlasništva, prijedloge za uknjižbu hipoteke,

brisočna očitovanja te obavlja poslove kontrole z upisa uključujući kontrolu upisnih hipoteka, za svaki objekt i za svaku banku i dr.),

- sudjeluje i izrađuje u postupcima vezanim za provođenje postupaka javne nabave – elektroničko objavljivanje, izbor najpovoljnijih ponuđača, izradu odluka, ugovora o javnim radovima i sl.,
- izrađuje i sudjeluje u izradi materijala te vodi zapisnik sjednica Upravnog vijeća Agencije,
- sudjeluje u izradi i održavanju web stranice Agencije,
- prima stranke radi davanja potrebnih informacija,
- obavlja i druge poslove koje mu povjeri ravnatelj.

b) Uvjeti radnog mjesta:

- magistar struke ili stručni specijalist pravne struke
- najmanje jedna godina radnog iskustva na odgovarajućim poslovima
- posjedovanje važećeg certifikata u području javne nabave
- poznavanje rada na računalu

c) Izvršitelj: 1.

5. VIŠI STRUČNI SURADNIK 2 ZA EKONOMSKE POSLOVE

a) Opis poslova radnog mjesta:

- obavlja uredske poslove i zadatke Agencije, prima i raspoređuje poštu, te priprema za paraf i potpis dokumente Agencije,
- nakon potpisa ravnatelja Agencije otprema poštu, umnožava dokumentaciju,
- obavlja poslove skeniranja dokumenata i vodi razne evidencije (prisutnosti djelatnika na radu, izrada plana godišnjih odmora i dr.),
- vodi arhivu Agencije,
- sudjeluje u poslovima vezanim za pozivanje potencijalnih kupaca, provjeru platežnih (kreditnih) sposobnosti te prezentaciju POS projekta,
- vodi bilješke o svakom potencijalnom kupcu koji je pozvan na konzultacije,
- sudjeluje u izradi financijskog plana Agencije i Izmjena plana Agencije,
- sudjeluje u praćenju napale obročne otplate u dijelu koji se odnosi na Javna sredstva RH i JLS (III.obrok)
- surađuje u izradi plana programa POS-a (godišnji, trogodišnji) kao i rebalansa operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za nadležno ministarstvo,
- sudjeluje u izradi izvješća iz djelokruga poslovanja (povrat kredita JLS-u, povrat sredstava RH, analitičko izvješće POS-a, godišnji popis imovine, završni račun i dr.),
- prikuplja, sređuje, evidentira, kontrolira i obrađuje podatke u postupku izbora nekretnine za svakog pojedinog kupca (izrada kalkulacije za kupca, predračuna, računa, zapisnika, otplatnog plana i dr.),
- sudjeluje u izradi raznih ugovora iz djelokruga rada Agencije (predugovora o kupoprodaji, ugovora o kupoprodaji, ugovora o poslovnoj suradnji s bankama, ugovora o obročnoj otplati sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, suglasnosti o zapljeni plaće, odluke o uspostavi etažnog vlasništva, prijedloge za uknjižbu etažnog vlasništva, tabularne izjave, prijedloge za uknjižbu prava vlasništva, prijedloge za uknjižbu hipoteke, brisočna očitovanja te obavlja poslove kontrole z upisa uključujući kontrolu upisnih hipoteka, za svaki objekt i za svaku banku i dr.),
- sudjeluje u izradi materijala za Upravno vijeće Agencije,

- kao ovlaštenu predstavnik naručitelja sudjeluje u postupcima otvaranja ponuda,
- vrši stručnu obradu ponuda te sudjeluje u izradi prijedloga za odabir ponuda,
- sudjeluje u izradi i održavanju web stranice Agencije,
- prima stranke radi davanja potrebnih informacija,
- obavlja i druge poslove koje mu povjeri ravnatelj.

b) Uvjeti radnog mjesta:

- magistar struke ili stručni specijalist ekonomske struke
- najmanje jedna godina radnog iskustva na odgovarajućim poslovima
- posjedovanje važećeg certifikata u području javne nabave
- poznavanje rada na računalu

c) Izvršitelja: 2.

Članak 2.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednik Upravnog vijeća

/SRĐAN ŠKUNCA /

Na temelju članka 40. Statuta Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke i članka 9. stavka 2. Pravilnika o radu Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Upravno vijeće Agencije na sjednici održanoj dana 02.listopada 2014.god. godine donijelo je sljedeću

O D L U K U

o izmjenama i dopunama Odluke o načinu utvrđivanja plaće djelatnika Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke

Članak 1.

Članak 3. Odluke o načinu utvrđivanja plaće djelatnika Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke mijenja se i glasi:

Za radna mjesta ustrojena u Agenciji sukladno Pravilniku o unutarnjem ustroju i načinu rada utvrđuju se sljedeći koeficijenti:

1.	Savjetnik 1 za investicije	2,12
2.	Viši savjetnik – koordinator 2 za programe POS-a	2,33
3.	Viši stručni suradnik 2 za pravne poslove	1,58
4.	Viši stručni suradnik 2 za ekonomske poslove	1,58

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednik Upravnog vijeća

/SRĐAN ŠKUNCA/