

BROJ: IZ-2019-085-002

ANALITIČKO IZVJEŠĆE

O IZVRŠENJU PROVEDBENOG PROGRAMA POS-a

ZA 2018. GODINU U PERIODU 2006.-2018. GOD.

Ožujak, 2018. godine

ANALITIČKO IZVJEŠĆE O IZVRŠENJU PROVEDBENOG PROGRAMA POS-a ZA 2018. U PERIODU 2006.-2018.GOD.

- I. IZVORI FINANCIJSKIH SREDSTAVA U PROVEDBI PROGRAMA POS-a ZA PERIOD 01.01.2018.-31.12.2018. 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 doznačena su sredstva do 31.12.2018. god. 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.	5.948.341,81 kn
2009.	2.248.281,31 kn
2010.	0,00 kn
2011.	3.533.803,32 kn
2012.	3.920.555,82 kn
2013.	9.151.630,20 kn
2014.	4.339.493,76 kn
2015.	55.500,00 kn
2016.	987.145,43 kn
SVEUKUPNO DOZNAČENO:	46.871.347,00 kn
Povrat DPS (Hostov breg, 2014.)	- 6.390,00 kn
Povrat rezervnog fonda (Drenova, 2015.)	- 663.352,53 kn
Povrat rezervnog fonda (Drenova, 2016.)	- 695.744,81 kn
Povrat DPS (Brajda, 2016.)	- 165.000,00 kn
Povrat DPS (Martinkovac II.faza, 2016.)	- 139.800,00 kn
Povrat rezervnog fonda (Rujevica II. faza, 2017.)	- 50.602,56 kn
Povrat DPS (Martinkovac I. faza, 2018.)	- 485.387,50 kn
UKUPNO DOZNAČENO NAKON POVRATA - 31.12.2018.	44.665.069,60 kn

1.1. FINANCIJSKA SREDSTVA ZA PROVEDBU PROGRAMA POS-a U 2018.GOD.

Za potrebe POS-a iz Proračuna Republike Hrvatske Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke nisu doznačena sredstva u 2018. godini (dalje u tekstu: Agencija).

Važno je istaknuti da je u protekloj godini izvršen povrat poticajnih sredstava RH u iznosu od 485.387,50 kn za lokaciju POS Martinkovac I. faza prema Odluci Upravnog vijeća Agencije (Broj:IZ-4819-A od 21.6.2017.god.). Isto tako za predmetnu lokaciju je zaprimljena Odluka o visini sredstava rezervnog fonda od Upravnog vijeća Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u iznosu od 452.610,80 kn (KLASA:003-08/18-03/7, URBROJ:356-01/18-2 od 18.7.2018.god.).

U periodu od 2006. do 2018.god. sveukupno je doznačeno **46.871.347,00 kn** sredstava iz Proračuna Republike Hrvatske, a nakon izvršenih povrata u Državnu riznicu, stanje poticajnih sredstava na 31.12.2018.god. iznosi **44.665.069,60 kn**.

II. ANALITIČKO IZVJEŠĆE ZA 2018.GOD.

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

1.1. REALIZACIJA PROGRAMA U 2018. GOD.

Red.br.	PRILJEVI	PLANIRANI PRILJEVI	OSTVARENI PRILJEVI	u kn
				%
1.	Naplaćeno po gotovinskim i kreditnim uplatama kupaca	1.885.577,66	0,00	-
2.	Naplaćeno od JLS	0,00	0,00	-
3.	Naplaćeno po osnovi državnih poticajnih sredstava uključivo rezervni fond	0,00	0,00	-
4.	Naplaćeno po osnovi otplate III. obroka	1.988.361,48	2.174.237,96	109,3
5.	Naplaćeno po osnovi povrata pretporeza	0,00	0,00	-
6.	Naplaćeno po osnovi naknada ugovorne kazne	0,00	0,00	-
	UKUPNO:	3.873.939,14	2.174.237,96	56,1

Red.br.	ODLJEVI	PLANIRANI ODLJEVI	OSTVARENI ODLJEVI	%
				%
1.	Plaćeni troškovi izgradnje	0,00	0,00	-
2.	Plaćeni troškovi zemljišta i infrastrukture	0,00	0,00	-
3.	Povrat JLS 35% od vrijednosti ulaganja	0,00	0,00	-
4.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata poticaja	2.196.292,28	1.996.400,65	90,9
5.	Uplaćeno u proračun JLS po osnovi povrata ulaganja	951.271,28	663.224,81	69,7
6.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi PDV-a	377.107,25	0,00	-
7.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata rezervnog fonda	368.162,04	0,00	-
8.	Povrat APOS-u vlastitih sredstava kojima su financirani izgrađeni, a neprodani stanovi/garaže	466.493,79	0,00	-

UKUPNO:	4.359.326,64	2.659.625,50	61,0
----------------	---------------------	---------------------	-------------

SALDO PRILJEVA I ODLJEVA SREDSTAVA	-485.387,50 kn
---	-----------------------

STANJE NA ŽIRO RAČUNU 01.01.2018.	577.422,04 kn
--	----------------------

STANJE NA ŽIRO RAČUNU 31.12.2018.	92.034,54 kn
--	---------------------

Stanje na žiro računu na dan 31.12.2018.god. odnosi se na ranije doznačena sredstva Agenciji od jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Rijeke namjenjenih lokaciji POS Martinkovac I.faza (92.034,54 kn).

Za istaknut je da je značajnije odstupanje pojedinih skupina unutar priljeva i odljeva u odnosu na plan rezultat nerealizirane naplate tj. prodaje 17 izgrađenih garaža u sklopu projekta POS Rujevica II.faza.

Od ukupno planiranog priljeva 3.873.939,14 kn ostvaren je iznos od 2.174.237,96 kn odnosno 56,1%.

Priljevi koji su naplaćeni po osnovi otplate III. obroka i odljevi koji su ostvareni uplatom u Proračun RH po osnovi povrata poticaja i uplatom u Proračun Grada Rijeke po osnovi povrata ulaganje predstavljaju naplaćenu glavnici i kamatu na javna sredstva od kupaca stanova/garaža sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15 i 57/18).

Od ukupno planiranog odljeva 4.359.326,64 kn ostvaren je iznos od 2.659.625,50 kn odnosno 61,0%.

Manje ostvarenje u odnosu na plan proizlazi zbog neprodanih garaža na lokaciji POS Rujevica II. faza.

Aktivnosti na izgradnji i prodaji novih stanova na Martinkovcu prolongirani su za 2018.god.

1.2. UKUPNA POTICAJNA SREDSTVA POS-a U OKVIRU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE DO DANA 31.12.2018.GOD.

1.2.1. UKUPNA SREDSTVA POS-a U OKVIRU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE DO DANA 31.12.2018.GOD. IZNOSE:

- doznačena poticajna sredstva iz Proračuna RH	46.871.347,00 kn
- povrat državnih pot. sredstava (Hostov breg, 2014.)	- 6.390,00 kn
- povrat rezervnog fonda (Drenova, 2015.)	-663.352,53 kn
- povrat rezervnog fonda (Drenova, 2016.)	-695.744,81 kn
- povrat državnih pot. sredstava (Brajda, 2016.)	-165.000,00 kn
- povrat državnih pot. sredstava (Martinkovac II.faza, 2016.)	-139.800,00 kn
- povrat rezervnog fonda (Rujevica II. faza, 2017.)	-50.602,56 kn
- povrat državnih pot. sredstava (Martinkovac I. faza, 2018.)	-485.387,50 kn
Ukupna sredstva POS-a:	<u>44.665.069,60 kn</u>

1.2.2. AKTIVIRANA POTICAJNA SREDSTVA DO DANA 31.12.2018.GOD.

Izračun ukupno aktiviranih poticajnih sredstava:

- Ukupno realizirana sredstva za subven. kreditiranje	43.794.005,87 kn
- Angažirana sredstva za izgradnju (Martinkovac I.faza)	418.452,93 kn
- Odluka Upravnog vijeća APN-a za rezervni fond (Martinkovac I.faza)	452.610,80 kn
Ukupno aktivirana sredstva:	<u>44.665.069,60 kn</u>

1.3. NATURALNI POKAZATELJI GRAĐEVINA ČIJA JE IZGRADNJA ZAVRŠILA I ČIJA JE IZGRADNJA BILA U TIJEKU U 2018.GODINI

1.3.1. POS Rujevica I. faza

Agencija je 2008.god. izgradila 124 stana i 253 parkirno-garažna mjesta te 4 poslovna prostora ukupne površine 16.319,47 m², izgrađeni su tijekom perioda 2007. –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. Kupac, Grad Rijeka je građevine kupio na obročnu otplatu od čega se povrat prvog dijela obročne otplate vrši na period od 10 godina počevši od mjeseca rujna 2008. god. do lipnja 2018.god. Drugi dio koji se odnosi na otplatu poticajnih sredstava RH vršit će se također na rok od 10 godina, a početak otplate započeo je u mjesecu prosincu 2018. god. kada je sukladno Otplatnom planu otplaćena 1. rata kredita u ukupnom iznosu od 547.361,48 kn odnosno uplaćeno je 333.022,02 kn glavnice i 214.339,46 kn kamate.

1.3.2. POS Rujevica II. faza

Agencija je 2010.god. dovršila projekt kojim je izgrađeno 80 stanova i 36 garaža na Rujevici. Ukupna vrijednost investicije iznosila je 50.438.238,57 kn. Po okončanom obračunu prodano je 80 stanova i 16 garaža, što znači da je ostalo 20 neprodanih garaža u vrijednosti od 2.042.895,82 kn. Za neprodane garaže redovito su oglašavani oglasi međutim ponuda na tržištu nije bilo sve do 2017.god. kad su prodane 3 garaže po zaključenju ugovora o kupoprodaji. S obzirom da je Agenciji 2011.god. doznačen rezervni fond za 20 neprodanih garaža u ukupnom iznosu od 418.764,60 kn, izvršen je u 2017. godini pripadajući povrat istog u iznosu od 50.602,56 kn od naknadno prodanih garaža. Napominjemo da je prema važećoj zakonskoj regulativi koja je stupila na snagu sa 01.01.2015.god., prodajna cijena 20 neprodanih garaža koje su izgrađene u 2010. god., a prodane nakon 2015.god. uvećana za 101.688,46 kn poradi poreza na dodanu vrijednost obračunatog na vrijednost pripadnog zemljišta.

1.3.3. POS Drenova

Agencija je u 2014.god. dovršila projekt izgradnje 80 stanova. Ukupna vrijednost investicije iznosila je 42.194.359,38 kn. Po okončanom obračunu od ukupno 80 izgrađenih stanova, prodano je 76 što znači da su 4 stana ostala neprodana po završnom obračunu. Vrijednost neprodanih stanova iznosila je 2.734.340,50 kn, a tijekom 2015. i 2016.god. prodana su sva 4 stana kupcima Dopunske liste prvenstva koja je forimarana u mjesecu ožujku 2015.god. s obzirom da na Osnovnoj listi reda prvenstva iz 2013. god. više nije bilo zainteresiranih kupaca. Napominjemo da je prema

važeojoj zakonskoj regulativi koja je stupila na snagu sa 01.01.2015.god., prodajna cijena gore navedena za 4 stana koji su izgrađeni u 2014. god., a prodani nakon stupanja na snagu zakonskih izmjena dovela do veće vrijednosti stana i to za iznos poreza na dodanu vrijednost obračunatog na vrijednost pripadnog zemljišta (86.032,84 kn).

1.3.4. POS Hostov breg I. faza

Agencija je 2014.god. dovršila projekt izgradnje 95 stanova na Hostovom bregu. Ukupna vrijednost investicije iznosila je 47.841.385,67 kn. Od ukupno izgrađenih 95 stanova, prodano je 94 što znači da je 1 stan ostao neprodan po okončanom obračunu. Vrijednost neprodanog stana iznosi 601.858,90 kn te je u 2016.god. zaključeni kupoprodajni ugovor čime su završene sve prodajne aktivnosti na ovoj lokaciji.

1.3.5. POS Martinkovac I. faza

Agencija je nakon dva neuspješno provedena postupka javne nabave za izvođenje radova gradnje, raskinula ugovor o pružanju usluga i naplatila bankarsku garanciju u iznosu od 331.147,50 kn od projektantskog društva zbog nastale štete i neiskoristivosti projektne dokumentacije koja nije rezultirala odredbama koje propisuje Zakon o društveno poticanoj stanogradnji u smislu najviše moguće predvidive cijene građenja na koju se projektantsko društvo ugovorno obvezalo.

Nadalje, pred nadležnim sudom u Rijeci pokrenut je 14.3.2017.god. postupak radi povrata svih sredstava isplaćenih trgovačkom društvu Capital ing d.o.o. s obzirom da su svi troškovi plaćeni u izvršenju ugovora s navedenim trgovačkim društvom podmireni iz povučениh državnih poticajnih sredstava.

Agenciji je sveukupno doznačeno 1.356.451,23 kn od čega 418.452,93 kn predstavlja troškove koji mogu biti iskazani kao troškovi projekta budući se uglavnom odnose na ishođenje dozvola za građenje te podmirenje vodnog doprinosa za što će se u daljnjoj realizaciji projekta zatražiti izmjena i dopuna istih. A razlika od 937.998,30 kn odnosi se na neupotrebljivu projektu dokumentaciju po kojoj se krivnjom trgovačkog društva Capital ing d.o.o. u dva pokušaja nije uspjelo ugovoriti izvođača radova te započeti s izgradnjom novih stanova.

Slijedom navedenog Upravno vijeće Agencije je 21.6.2017.god. donijelo Odluku o osnivanju rezervnog fonda u iznosu od 937.998,30 kn namijenjenih pokriću nepokrivenih troškova koji će se do konačne naplate od strane Capital ing-a d.o.o. financirati iz sredstava Republike Hrvatske o čemu je upoznata Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (Broj:IZ-4819-A).

Temeljem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje koji je zaključen 2015.god. između Grada Rijeke i Agencije, Grad Rijeka je u proteklim godinama podmorio troškove komunalnog doprinosa koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u sveukupnom iznosu od 1.702.729,91 kn te je isto tako podmorio dio troškova priključka HEP ODS-a d.o.o. u vrijednosti od 92.034,54 kn, a ranijih godina je zaključen Ugovor o prijenosu prava vlasništva, u svrhu ustupanja zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke Agenciji radi provedbe programa društveno poticane stanogradnje.

U 2018. god. zaprimljena je od strane Upravnog vijeća Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama Odluka o visini sredstava rezervnog fonda u iznosu 452.610,80 kn. Ista će se vratiti u državni proračun po okončanju sudskog postupka kojeg Agencija vodi s trgovačkim društvom Capital ing. d.o.o.

Po zaprimanju navedene Odluke od strane Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama izvršen je povrat državnih sredstava u iznosu od 485.387,50 kn. Isti se odnosi na naplaćena sredstva od Capital ing-a d.o.o. aktiviranjem bankarske garancije (331.147,50 kn) i uskratu 4. Privremne situacije (154.240,00 kn).

Unatoč spomenutim poteškoćama Agencija nastavlja s projektom POS Martinkovac I.faza u kojem smislu je izrađen i dostavljen prijedlog Plana poticajnih sredstava Republike Hrvatske za potrebe programa POS-a u periodu 2018.-2021.god.

Tijekom proteklih godine analizirane su procjenjene i ponudbene cijene radova, uvjeti natječaja i ostali parametri koji su bili zadani projektnim zadatkom u javnoj nabavi za građenje projekta POS Martinkovac I. faza iz 2016. godine.

Zbog značajnih promjena na tržištu građevinskog sektora došlo je do realnog povećanja cijene rada i materijala, što je utjecalo na potencijalnu uspješnost provedbe novih postupaka javne nabave za radove građenja. Shodno tome, bilo je potrebno postaviti novu koncepciju projekta, racionalizirati projektna rješenja te nastaviti sakupljati i analizirati podatke o najnovijim cijenama građevinskih radova na tržištu kroz cijelu 2018.godinu.

1.3.6. POS Martinkovac II. faza

Prema odrednicama prostorno planske dokumentacije koja određuje urbanističko arhitektonske uvjete gradnje na gradskom području Srdoči (lokacija POS Martinkovac II.faza), pristupilo se izradi projektnog zadatka kojim su definirani ulazni parametri za izradu urbanističko arhitektonske studije kao i brojčani pokazatelji detaljnih uvjeta korištenja, uređenja i gradnje građevinskih čestica i građevina. Za predmetnu lokaciju su izrađene Studija ocjene podobnosti i Studija isplativosti gradnje čijim analizama je utvrđena nemogućnost preciznog definiranja daljnje dinamike na realizaciji projekta, stoga je dana 27.12.2016.god. izvršen povrat sredstava u državnu riznicu u iznosu od 139.800 kn koji se odnosio na povučena državna poticajna sredstva za predmetnu lokaciju.

Tijekom 2017. god. izvršena je dodatna provjera procjene troškova građenja za projekt s ciljem uklapanja troškova građenja u etalonsku cijenu građenja prema zakonskoj regulativi kako bi se izbjegla loša iskustva sa zadnja dva natječaja za odabir izvođača radova i usluge projektiranja na lokaciji POS Martinkovac I.faza. Slijedom navedenog, izrađena je nova studija ocjene podobnosti lokacije i isplativosti gradnje poštujući ograničenja koja nameće model društveno poticane stanogradnje posebice u pogledu troškova građenja.

1.3.7. POS Hostov breg II. faza


Agencija je provela analizu lokacije POS Hostov breg II. faza koja je u neposrednoj blizini već izgrađenih stanova na POS Hostovom bregu I. faza s ciljem ocijene mogućnosti i isplativosti gradnje novih stanova na predmetnoj lokaciji. Analizom svih parametara iz izrađenih studija ocjene podobnosti i isplativosti gradnje zaključuje se kako je projekt izvediv i ekonomski isplativ u smislu mogućnosti financiranja i ostvarenja željene nulte stope profitabilnosti.

Do 31.12.2018. god. ukupno je izgrađeno 379 stanova, 289 parkirno-garažnih mjesta i 4 poslovna prostora.

1.3.8. BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA U 2018.GOD.

Nije bilo sklopljenih ugovora tijekom 2018.god.

1.3.9. AKTIVIRANJE IZGRADNJE OSIGURANE POTICAJNIM SREDSTVIMA

	UKUPNO GRAĐENO		UKUPNO IZGRAĐENO		UKUPNO U IZGRADNJI	
	STAMBENI PROSTOR	PARKIRNO GARAŽNA MJESTA	STAMBENI PROSTOR	PARKIRNO GARAŽNA MJESTA	STAMBENI PROSTOR	PARKIRNO GARAŽNA MJESTA
STANJE 31.12.2018.	379	289	379	289	0	0

FAZE REALIZACIJE	IZNOS POTICAJNIH SREDSTAVA
Izgrađene građevine	43.794.005,87 kn
Građevine u izgradnji	0,00 kn
Građevine u pripremi	871.063,73 kn
Ukupno realizirana poticajna sredstva :	44.665.069,60 kn

Iznos poticajnih sredstava od **43.794.005,87 kn** odnosi se na doznačena sredstva za građevine koje su izgrađene do 2017. god. i to u sljedećim projektima: POS Rujevica I. faza (13.586.595,35 kn), zatim POS Rujevica II. faza (9.005.560,18 kn) u sklopu kojeg su 17 neprodanih garaža (dodatnih 332.543,30 kn) i dio rezervnog fonda (dodatnih 368.162,04 kn). Nadalje za projekt POS Drenova doznačena su poticajna sredstva u iznosu od 10.556.805,00 kn te za POS Hostov breg I.faza sredstva u iznosu od 9.944.340,00 kn.

Iznos poticajnih sredstava od **871.063,73 kn** odnosi se na doznačena sredstva za projekt koji je u pripremi - POS Martinkovac I. faza. Doznačeno je sveukupno 1.356.451,23 kn, ali je tijekom protekle godine izvršen povrat državnih sredstava u iznosu od 485.387,50 kn, a razlika od 871.063,73 kn se odnosi na sredstva koja terete buduću investiciju u iznosu od 418.452,93 kn te na rezervni fond od 452.610,80 kn do okončanja sudskog postupka.

1.3.10. UČEŠĆE DOZNAČENIH POTICAJNIH SREDSTAVA U UKUPNOJ INVESTICIJSKOJ VRIJEDNOSTI IZGRADNJE

		DOZNAČENA POTICAJNA SREDSTVA RH	UKUPNA INVESTICIJSKA VRIJEDNOST IZGRADNJE	%
1	Period 2006. – 2018. g.	44.665.069,60 kn	283.014.787,96 kn	15,8

S doznačenim poticajnim sredstvima iz Proračuna Republike Hrvatske u iznosu od 44.665.069,60 kn aktivirana je ukupna investicijska vrijednost izgradnje od 283.014.787,96 kn.

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

Do 31.12.2018. god. ukupno je izgrađeno 379 stanova, 289 parkirno-garažna mjesta i 4 poslovna prostora.

Tijekom protekle godine izvršene su dodatne provjere troškova građenja kroz izrađene studije ocjene podobnosti i isplativosti gradnje na lokacijama POS Martinkovac I. i II. faza kako bi se izbjegla loša iskustva sa zadnja dva natječaja za odabir izvođača radova koja nisu rezultirala zaključivanjem ugovora na POS Martinkovcu I.faza.

Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama je s osnove otplate kredita (glavnice+kamate) kao i jednokratnih gotovinskih uplata doznačen iznos od 1.996.400,65 kn.

Gradu Rijeci je u 2018.god. vraćeno 663.224,81 kn po osnovi povrata ulaganja.

Na 31.12.2018.god. Agencija nema neprodanih stambenih jedinica u svom vlasništvu izuzev 17 garaža koje su ostale neprodane u sklopu projekta POS Rujevica II.faza na čijim prodajnim aktivnostima se i dalje radi.



Ravnatelj Agencije

Hrvoje Šćulac, dipl. ing. el.

Dostavljeno:

- Naslovu,
- Evidencija Agencije, ovdje.