

BROJ: IZ-4504-A

ANALITIČKO IZVJEŠĆE

O IZVRŠENJU PROVEDBENOG PROGRAMA POS-a

ZA 2015. GODINU U PERIODU 2006.-2015. GOD.

Ožujak 2016. godine

ANALITIČKO IZVJEŠĆE O IZVRŠENJU PROVEDBENOG PROGRAMA POS-a ZA 2015. U PERIODU 2006.-2015.GOD.

- I. IZVORI FINANCIJSKIH SREDSTAVA U PROVEDBI PROGRAMA POS-a ZA PERIOD 01.01.2015.-31.12.2015. 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 31.12.2015. 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.	5.804.659,08 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
2014.	4.333.103,76 kn
2015.	55.500,00 kn
DOZNAČENO:	45.877.811,57 kn
2015. povrat rezervnog fonda	- 663.352,53 kn
SVEUKUPNO:	45.214.459,04 kn

1.1. FINANCIJSKA SREDSTVA ZA PROVEDBU PROGRAMA POS-a U 2015.GOD.

Za potrebe POS-a iz Proračuna RH u 2015.god. isplaćeno je Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (dalje u tekstu: Agencija) ukupno 55.500,00 kn. Navedeni iznos utrošen je na kontrole glavnog projekta na lokaciji POS Martinkovac I.faza dok iznos od 663.352,53 predstavlja dijelomični povrat rezervnog fonda po naknadnoj prodaji dva već ranije izgrađena stana na lokaciji POS Donja Drenova. Važno je za istaknuti da je u 2014.god. iznos od

6.390,00 kn državnih poticajnih sredstava naplaćen i uplaćen natrag u državnu riznicu - a odnosi se na razliku neto korisne površine na lokaciji POS Hostov breg.

II. ANALITIČKO IZVJEŠĆE ZA 2015.GOD.

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

1.1. REALIZACIJA PROGRAMA U 2015. GOD.

R.b.	PRILJEVI	PLANIRANI PRILJEVI	OSTVARENI PRILJEVI	u kn
				%
1.	Naplaćeno po gotovinskim i kreditnim uplatama kupaca	7.480.783,68	939.513,88	12,6
2.	Naplaćeno od JLS	7.078.775,00	6.978.775,00	98,6
3.	Naplaćeno po osnovi državnih poticajnih sredstava	4.804.278,13	55.500,00	1,2
4.	Naplaćeno po osnovi otplate III. Obroka	504.000,00	2.422.182,59	480,6
5.	Naplaćeno po osnovi povrata pretporeza	0,00	266.917,04	-
	UKUPNO:	19.867.836,81	10.662.888,51	53,7

R.b.	ODLJEVI	PLANIRANI ODLJEVI	OSTVARENI ODLJEVI	%
1.	Plaćeni troškovi izgradnje	6.500.000,00	55.500,00	0,9
2.	Plaćeni troškovi zemljišta i infrastrukture	7.078.775,00	6.978.775,00	98,6
3.	Povrat JLS 35% od vrijednosti ulaganja	0,00	43.570,05	-
4.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata poticaja	1.458.721,12	1.497.561,65	102,7
5.	Uplaćeno u proračun JLS po osnovi povrata ulaganja	832.239,56	1.125.754,72	135,3
6.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi PDV-a	1.096.156,74	266.917,04	24,4
7.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata rezervnog fonda	2.082.140,07	663.352,53	31,9
8.	Povrat APOS-u vlastitih sredstava kojim su financirani izgrađeni, a neprodani stanovi/garaže	819.804,32	31.457,52	3,8
	UKUPNO:	19.867.836,81	10.662.888,51	53,7

SALDO PRILJEVA I ODLJEVA SREDSTAVA

0,00 kn

STANJE NA ŽIRO RAČUNU 01.01.2015.

0,00 kn

STANJE NA ŽIRO RAČUNU 31.12.2015.

0,00 kn

Za istaknut je da je ostavrenje od 53,7% ukupnih priljeva i odljeva u odnosu na plan rezultat prolongiranih aktivnosti na izgradnji novih stanova/garaža na lokaciji POS Martinkovac kao i na naplati tj. prodaji ranije izgrađenih stanova/garaža o čemu ćemo više u nastavku teksta.

1.2. UKUPNA POTICAJNA SREDSTVA POS-a U OKVIRU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE DO DANA 31.12.2015.GOD.

1.2.1. UKUPNA SREDSTVA POS-a U OKVIRU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE DO DANA 31.12.2015.GOD. IZNOSE:

- doznačena poticajna sredstva iz Proračuna RH	45.877.811,57 kn
- povrat rezervnog fonda (POS Donja Drenova)	- 663.352,53 kn
Ukupna sredstva POS-a:	<u>45.214.459,04 kn</u>

1.2.2. AKTIVIRANA POTICAJNA SREDSTVA DO DANA 31.12.2015.GOD.

Izračun ukupno aktiviranih poticajnih sredstava:

- Ukupno realizirana sredstva za subven. kreditiranje	44.540.353,24 kn
- Angažirana sredstva za izgradnju	674.105,80 kn
Ukupno aktivirana sredstva:	<u>45.214.459,04 kn</u>

1.3. NATURALNI POKAZATELJI GRAĐEVINA ČIJA JE IZGRADNJA ZAVRŠILA U 2015.GODINI I ČIJA JE IZGRADNJA BILA U TIJEKU U 2015.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 iznosi 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. Drugi dio, odnosno otplata poticajnih sredstava RH vršit će se također na rok od 10 godina, a početak otplate je predviđen za mjesec rujna 2018. god.

1.3.2. POS Rujevica II. faza

Agencija je 2010.god. dovršila projekt kojim je izgrađeno 80 stanova i 36 garaža na Rujevici u Rijeci od čega je po okončanom obračunu prodano 80 stanova i 16 garaža. Slijedom navedenog i u prethodnoj godini nastavilo se s aktivnostima na prodaji preostalih 20 garaža putem objavljenog javnog poziva, no nije zaprimljena niti jedna ponuda niti nakon tri puta objavljenog poziva za kupnju nekretnine. Vrijednost neprodanih garaža iznosi 2.144.584,28 kn.

1.3.3. POS Donja Drenova

Agencija je u 2014.god. dovršila projekt izgradnje 80 stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na Donjoj Drenovi te je izradila okončani obračun troškova i financiranja izgradnje.

Od ukupno 80 izgrađenih stanova, prodano je 76 što znači da su 4 stana ostala neprodana po okončanom obračunu. Vrijednost neprodanih stanova iznosi 7.734.340,50 kn, a isti su se protekle godine ponudili na prodaju potencijalnim kupcima Dopunske liste prvenstva koja je formirana u mjesecu ožujku 2015.god. obzirom da na osnovnoj Listi reda prvenstva iz 2013. god. više nije bilo zainteresiranih za kupnju.

Napominjemo da je prema važećoj zakonskoj regulativi koja je stupila na snagu sa 01.01.2015.god. prodajna cijena gore navedenih stanova izgrađenih u 2014. godini u vrijednosti od 2.648.307,66 kn veća za 86.032,84 kn za iznos poreza na dodanu vrijednost obračunatog na vrijednost pripadnog zemljišta.

Nadalje, temeljem članka 10. stavka 3. Zakona, Agencija je utvrdila visinu rezervnog fonda za neprodane stanove te je u 2014.god. dobila financijska sredstva Republike Hrvatske u iznosu 1.359.097,34 kn poradi osiguranja financiranja izgradnje građevina do potpune dovršenosti.

Obzirom da su u 2015.god. zaključena dva kupoprodajna ugovora i to za stan broj 3 u zgradi S-3 i stan broj 16 u zgradi S-2, izvršen je povrat rezervnog fonda u državnu riznicu u iznosu od 663.352,53 kn.

1.3.4. POS Hostov breg

Agencija je u 2014.god. u koordinaciji s Gradom Rijekom dovršila projekt izgradnje 95 stanova na Hostovom bregu te je izradila okončani obračun troškova i financiranja izgradnje.

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, a isti je ponuđen na prodaju potencijalnim kupcima važeće Dopununske liste prvenstva. U protekloj godinije zaključen predugovor o kupoprodaji nekretnine, slijedom čega se očekuje zaključivanje konačnog kupoprodajnog ugovora u 2016.god. po prethodnog realizaciji kredita od banke.

1.3.5. POS Martinkovac I.faza

Tijekom 2015.god. u sklopu projekta POS Martinkovac I.faza nastavilo se s izradom projektne dokumentacije te se započelo s odgovorajućim postupkom javne nabave za izvođenje radova gradnje višestambenih građevina planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 sa ukupno 92 stana s pristupnim putovima, parkirnim mjestima, garažom od 20 parkirnih mjesta te uređenjem okoliša na parcelama. Obzirom da je u postupku javne nabave cijena najpovoljnije pristigle ponude bila veća od osiguranih sredstava za nabavu natječaj je poništen u 2016.god. te se pristupilo preprojektiranju projektne dokumentacije koja je bila osnova provođenja postupka javne nabave.

1.3.6. POS Brajda

Za lokaciju POS Brajda je u protekloj godini izrađena studija isplativosti gradnje poslovno-stambene građevine za izgradnju novih 60-tak stanova po modelu društveno


poticane stanogradnje po prethodnoj izrađenoj studiji ocjene podobnosti lokacije za izgradnju stanova.

Do 31.12.2015. god. ukupno je izgrađeno 379 stanova, 289 parkirno-garažnih mjesta i 4 poslovna prostora.

1.3.7. BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA U 2015.GOD.

Za lokaciju POS Martinkovac I. faza zaključen je Ugovor o prijenosu prava vlasništva, u svrhu ustupanja zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke Agenciji radi provedbe programa društveno poticane stanogradnje (UG 0162 B A od 28.6.2015.god.) kao i Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje.

1.3.8. 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 31.12.2015.	379	289	379	289	0	0

FAZE REALIZACIJE	IZNOS POTICAJNIH SREDSTAVA
Izgrađene građevine	44.540.353,24 kn
Građevine u izgradnji	0,00 kn
Građevine u pripremi	674.105,80 kn
Ukupno realizirana poticajna sredstva :	45.214.459,04kn

Iznos poticajnih sredstava od **44.540.353,24 kn** odnosi se na doznačena sredstva za građevine koje su izgrađene do 2015. god. i to u sljedećim projektima: Rujevica I. faza (13.586.595,35 kn), zatim Rujevica II. faza (8.959.881,37 kn) u sklopu kojeg su dvadeset neprodanih garaža (dodatnih 378.222,11 kn) i dio rezervnog fonda (dodatnih 418.764,60 kn). Zatim za projekt POS Donja Drenova doznačena su poticajna sredstva u iznosu od 10.556.805,00 kn u sklopu kojeg su sredstva od dva neprodana stana kao i rezervni fond u iznosu od 695.744,81 kn. Na Hostovom bregu doznačena su sredstva u iznosu od 9.818.355,00 kn, a vrijednost od 125.985,00 kn odnosi se na trenutno jedan neprodan stan.

Iznos poticajnih sredstava od **674.105,80 kn** odnosi se na doznačena sredstva za projekte koji su u pripremi, a to su POS Martinkovac I. faza (509.105,80 kn) i POS Brajda (165.000,00 kn).

1.3.9. UČEŠĆE DOZNAČENIH POTICAJNIH SREDSTAVA U UKUPNOJ INVESTICIJSKOJ VRIJEDNOSTI IZGRADNJE

	DOZNAČENA POTICAJNA SREDSTVA RH	UKUPNA INVESTICIJSKA VRIJEDNOST IZGRADNJE	%	
1	Period 2006. – 2015. g.	45.214.459,04 kn	222.800.854,03 kn	20,3

S doznačenim poticajnim sredstvima Proračuna RH u iznosu od 45.214.459,04 kn aktivirana je ukupna investicijska vrijednost izgradnje od 222.800.854,03 kn.

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

Ukupna sredstva programa POS-a Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeka na dan 31.12.2015. god. iznose 0,00 kn.

Do 31.12.2015. god. ukupno je izgrađeno 379 stanova, 289 parkirno-garažna mjesta i 4 poslovna prostora.

Nadalje, u protekloj godini nastavilo se sa imovinsko pravnom pripremom za izgradnju ukupno 92 stana s pristupnim putovima, parkirnim mjestima, garažom od 20 parkirnih mjesta te uređenjem okoliša na parcelama kao i pokretanjem postupka javne nabave za odabir izvođača radova gradnje na lokaciji POS Martinkovac I.faza. Obzirom da je cijena najpovoljnije pristigle ponude bila veća od osiguranih sredstava za nabavu - natječaj je poništen u 2016.god. te se pristupilo preprojektiranju projektne dokumentacije koja je bila osnova provođenja postupka javne nabave. Planirani početak gradnje je u drugoj polovici tekuće godine po ishodu akta na temelju kojeg se može graditi.

Obzirom da su u 2015.god. zaključena dva konačna kupoprodajna ugovora za stanove koje su prodani nakon izgradnje na lokaciji POS Donja Drenova izvršen je povrat rezervnog fonda u iznosu od 663.352,53 kn u državnu riznicu na dan 31.12.2015.god. koji je doznačen 2014.god. u sveukupnom iznosu od 1.359.097,34 za četiri stambene jedinice.

Ukupna investicijska vrijednost izgrađenih objekata iznosi 222.800.854,03 kn, a odnosi se na projekte: Rujevica I. i II. faza, Donja Drenova i Hostov breg.

Gradu Rijeci je putem tromjesečnih rata vraćeno 1.125.754,72 kn s naslova otplate kredita kao i jedokratnih gotovinskih uplata te dodatnih 43.570,05 kn s osnove povrata 35% od vrijednosti ulaganja za 2 naknadno prodana stana na lokaciji POS Donja Drenova što sveukupno iznosi 1.169.324,77 kn.

Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama je s osnove otplate kredita (glavnice+kamate) kao i jednokratnih gotovinskih uplata doznačen iznos od 1.497.561,65 kn.

S poštovanjem,


Ravnatelj Agencije
Vladimir Benac, dipl. oec.



Dostavljeno:

- Naslovu,
- Evidencija Agencije, ovdje.