

BROJ: IZ-4767-A

ANALITIČKO IZVJEŠĆE

O IZVRŠENJU PROVEDBENOG PROGRAMA POS-a

ZA 2016. GODINU U PERIODU 2006.-2016. GOD.

Ožujak 2017. godine

ANALITIČKO IZVJEŠĆE O IZVRŠENJU PROVEDBENOG PROGRAMA POS-a ZA 2016. U PERIODU 2006.-2016.GOD.

- I. IZVORI FINANCIJSKIH SREDSTAVA U PROVEDBI PROGRAMA POS-a ZA PERIOD 01.01.2016.-31.12.2016. 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 31.12.2016. 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 rezevnog 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
SEKUPNO DOZNAČENO DO 31.12.2016.	45.201.059,66 kn

1.1. FINANCIJSKA SREDSTVA ZA PROVEDBU PROGRAMA POS-a U 2016.GOD.

Za potrebe POS-a iz Proračuna Republike Hrvatske u 2016.god. isplaćeno je Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (dalje u tekstu: Agencija) ukupno **987.145,43 kn**. Od navedenog iznosa utrošeno je 847.345,43 kn na izradu glavnog projekta s ishođenjem potvrde na glavni projekt za lokaciju POS Martinkovac I.faza uključivo troškove geotehničkog elaborata, vodnog doprinosa, građevinskih dozvola i ostalih troškova dok se preostali iznos od 139.800,00 kn odnosi na studiju izgradnje višestambenih zgrada na lokaciji POS Martinkovac II.faza.

Važno je 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 I.faza po okončanom obračunu. Nadalje, tijekom 2015. i 2016.god. izvršen je povrat rezervnog fonda po prodaji stanova nakon završnog obračuna na lokaciji POS Drenova (663.352,53 kn+695.744,81 kn) te je isto tako izvršen povrat poticajnih sredstava za lokaciju POS Brajda (165.000,00 kn) kao i za lokaciju POS Martinkovac II.faza (139.800,00 kn) o čemu ćemo više u nastavku teksta.

Slijedom navedenog, u periodu od 2006.do 2016.god. sveukupno je doznačeno **46.871.347,00 kn** sredstava iz Proračuna Republike Hrvatske, a nakon izvršenih povrata u državnu riznicu od strane Agencije, stanje državnih poticajnih sredstava na kraju protekle godine iznosilo je **45.201.059,66 kn**.

II. ANALITIČKO IZVJEŠĆE ZA 2016.GOD.

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

1.1. REALIZACIJA PROGRAMA U 2016. GOD.

				u kn
Red.br.	PRILJEVI	PLANIRANI PRILJEVI	OSTVARENI PRILJEVI	%
1.	Naplaćeno po gotovinskim i kreditnim uplatama kupaca	3.529.853,87	1.269.683,28	36,0
2.	Naplaćeno od JLS	92.034,54	1.794.764,45	<1.000,0
3.	Naplaćeno po osnovi državnih poticajnih sredstava	1.320.000,00	987.145,43	74,8
4.	Naplaćeno po osnovi otplate III. Obroka	939.600,00	1.489.444,74	158,5
5.	Naplaćeno po osnovi povrata pretporeza	0,00	400.322,73	-
	UKUPNO:	5.881.488,41	5.941.360,63	101,0

Red.br.	ODLJEVI	PLANIRANI ODLJEVI	OSTVARENI ODLJEVI	%
1.	Plaćeni troškovi izgradnje	1.320.000,00	847.345,43	64,2
2.	Plaćeni troškovi zemljišta i infrastrukture	92.034,54	1.794.764,45	<1.000,0
3.	Povrat JLS 35% od vrijednosti ulaganja	81.464,17	81.464,17	100,0
4.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata poticaja	949.770,98	1.189.869,89	125,3
5.	Uplaćeno u proračun JLS po osnovi povrata ulaganja	755.616,56	604.374,85	80,0
6.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi PDV-a	790.782,54	400.322,73	50,6

7.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata rezervnog fonda	1.114.509,41	695.744,81	62,4
8.	Povrat APOS-u vlastitih sredstava kojim su financirani izgrađeni, a neprodani stanovi/garaže	858.774,38	608.061,25	70,8
	UKUPNO:	5.962.952,58	6.221.947,58	104,3

SALDO PRILJEVA I ODLJEVA SREDSTAVA	-280.586,95 kn
---	-----------------------

STANJE NA ŽIRO RAČUNU 01.01.2016.	280.586,95 kn
--	----------------------

STANJE NA ŽIRO RAČUNU 31.12.2016.	0,00 kn
--	----------------

Stanje na žiro računu na dan 01.01.2016.god. odnosi se na primljene predujmove u 2015.god. i to za dva stana za koja su u 2016.god. zaključeni konačni kupoprodajni ugovori (115.586,95 kn) te na ranije doznačena državna poticajna sredstva za lokaciju POS Brajda od koje se za sada odustalo od gradnje pa su sredstva u protekloj godini vraćena u Proračun Republike Hrvatske obzirom da neće teretiti eventualno buduću investiciju (165.000,00 kn).

Za istaknut je da je značajnije odstupanje pojedinih skupina unutar priljeva i odljeva u odnosu na plan rezultat prolongiranih aktivnosti na izgradnji i prodaji stanova/garaža na lokaciji POS Martinkovac I.faza kao i nerealiziranoj naplati tj. prodaji izgrađenih garaža u sklopu projekta POS Rujevica II.faza.

1.2. UKUPNA POTICAJNA SREDSTVA POS-a U OKVIRU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE DO DANA 31.12.2016.GOD.

1.2.1. UKUPNA SREDSTVA POS-a U OKVIRU AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE DO DANA 31.12.2016.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
Ukupna sredstva POS-a:	<u>45.201.059,66 kn</u>

1.2.2. AKTIVIRANA POTICAJNA SREDSTVA DO DANA 31.12.2016.GOD.

Izračun ukupno aktiviranih poticajnih sredstava:

- Ukupno realizirana sredstva za subven. kreditiranje	43.844.608,43 kn
- Angažirana sredstva za izgradnju (Martinkovac I.faza)	1.356.451,23 kn
Ukupno aktivirana sredstva:	<u>45.201.059,66 kn</u>

1.3. NATURALNI POKAZATELJI GRAĐEVINA ČIJA JE IZGRADNJA ZAVRŠILA I ČIJA JE IZGRADNJA BILA U TIJEKU U 2016.GODINI

1.3.1. POS Rujevica I. faza

Agencija je 2008.god. izgradila 124 stana i 253 parkirn-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, no nije zaprimljena niti jedna ponuda niti nakon dva puta objavljenog javnog poziva za kupnju garaža. Vrijednost neprodanih garaža iznosi 2.144.584,28 kn s porezom na dodanu vrijednost.

1.3.3. POS Drenova

Agencija je u 2014.god. dovršila projekt izgradnje 80 stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na 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 2.734.340,50 kn, a tijekom 2015.god. i 2016.god. prodana su sva 4 stana kupcima Dopunske liste prvenstva koja je forimarana u mjesecu ožujku 2015.god. obzirom da na osnovnoj Listi reda prvenstva iz 2013. god. više nije bilo zainteresiranih osoba za kupnju. Napominjemo da je prema važećoj zakonskoj regulativi koja je stupila na snagu sa 01.01.2015.god., prodajna cijena gore navedena za četiri 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 za četiri stana (86.032,84 kn). 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. U 2015.god. zaključena su dva kupoprodajna ugovora te je izvršen povrat rezervnog fonda u državnu riznicu u iznosu od 663.352,53 kn kao, a u 2016.god. kad su prodana preostala dva stana izvršen je povrat rezervnog fonda u cijelosti, odnosno u preostalom iznosu od 695.744,81 kn, čime su zaključene sve prodajne aktivnosti na ovoj lokaciji.

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 2015. god. zaključen je predugovor o kupoprodaji nekretnine, a u 2016.god. konačni kupoprodajni ugovor te su završene sve prodajne aktivnosti na ovoj lokaciji.

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 s 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 veljači 2016.god. te se pristupilo preprojektiranju projektne dokumentacije koja je bila osnova provođenja novog postupka javne nabave koji je i drugi put završio poništenjem natječaja u mjesecu studenom 2016.god. iz razloga što je cijena najpovoljnije ponude bila veća od procijenjene vrijednosti nabave kao i osiguranih sredstava za nabavu. Slijedom svega navedenog, Agencija je pokrenula postupak raskida ugovora o pružanju usluga i naplatu jamstva od projektantskog društva zbog nastale štete i neiskoristivosti projektne dokumentacije koja nije rezultirala odredbama koje propisuje Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13 i 26/15) u smislu najviše moguće predvidive cijene građenja na koju se projektantsko društvo ugovorno obvezalo.

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 protekloj godini podmirio troškove komunalnog doprinosa koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u sveukupnom iznosu od 1.702.729,91 kn te je isto tako podmirio 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.

1.3.6. POS Brajda

Analizirajući isplativost gradnje poslovno-stambene građevine za izgradnju novih 60-tak stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na lokaciji POS Brajda utvrđeno je da bi investicijska vrijednost stambeno-poslovne građevine značajno prelazila ograničenja koja su definirana Zakonom vezano za najvišu moguću predvidivu cijenu građenja te se za sada odustalo od daljnjih aktivnosti na predmetnoj lokaciji. Nastavno na navedeno, dana 27.12.2016.god. vraćena su državna poticajna sredstva u iznosu od 165.000 kn koja su bila povučena i angažirana na ovom projektu.

1.3.7. 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 u protekloj godini za predmetnu lokaciju.

Do 31.12.2016. god. ukupno je izgrađeno 379 stanova, 289 parkirno-garažnih mjesta i 4 poslovna prostora.

1.3.8. BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA U 2016.GOD.

Za lokaciju POS Drenova zaključena su dva Ugovora o kupoprodaji stana sa svom popratnom dokumentacijom po ranijem sklapanju Predugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine između kupaca i Agencije te je isto tako za lokaciju POS Hotov breg I. faza zaključen jedan Ugovor o kupoprodaji stana sa svom popratnom dokumentacijom po ranijem sklapanju Predugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine.

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 31.12.2016.	379	289	379	289	0	0

FAZE REALIZACIJE	IZNOS POTICAJNIH SREDSTAVA
Izgrađene građevine	43.844.608,43 kn
Građevine u izgradnji	0,00 kn
Građevine u pripremi	1.356.451,23 kn
Ukupno realizirana poticajna sredstva :	45.201.059,66 kn

Iznos poticajnih sredstava od **43.844.608,43 kn** odnosi se na doznačena sredstva za građevine koje su izgrađene do 2016. 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 Drenova doznačena su poticajna sredstva u iznosu od 10.556.805,00 kn te za POS Hostov breg sredstva 9.944.340,00 kn.

Iznos poticajnih sredstava od **1.356.451,23 kn** odnosi se na doznačena sredstva za projekt koji je u protekloj godini bio u pripremi, a to je POS Martinkovac I. faza.

1.3.10. UČEŠĆE DOZNAČENIH POTICAJNIH SREDSTAVA U UKUPNOJ INVESTICIJSKOJ VRIJEDNOSTI IZGRADNJE

	DOZNAČENA POTICAJNA SREDSTVA RH	UKUPNA INVESTICIJSKA VRIJEDNOST IZGRADNJE	%
1 Period 2006. – 2016. g.	45.201.059,66 kn	269.070.597,16 kn	16,8

S doznačenim poticajnim sredstvima iz Proračuna Republike Hrvatske u iznosu od 45.201.059,66 kn aktivirana je ukupna investicijska vrijednost izgradnje od 269.070.597,16 kn.

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

Do 31.12.2016. god. ukupno je izgrađeno 379 stanova, 289 parkirno-garažna mjesta i 4 poslovna prostora.

Nadalje, u protekloj godini nastavilo se s 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 te se pristupilo preprojektiranju projektne dokumentacije koja je bila osnova provođenja ponovljenog postupka javne nabave koji je završio Odlukom o poništenju postupka javne nabave te raskidom ugovora o pružanju usluga i naplatom jamstva za uredno izvršenje ugovora.

Obzirom da su u 2016.god. zaključena dva konačna kupoprodajna ugovora za preostala dva stana koja su ostala na lokaciji POS Drenova nakon završnog obračuna, izvršen je povrat rezervnog fonda u iznosu od 695.744,81 kn, a podsjećamo da je u 2015.god. isto tako izvršen povrat rezervnog fonda od 663.352,53 kn. Isti je bio 2014.god. doznačen Agenciji u sveukupnom iznosu od 1.359.097,34 za četiri stambene jedinice te je u protekloj godini u cijelosti vraćen u Proračun Republike Hrvatske.

Gradu Rijeci je u 2016.god. putem tromjesečnih rata vraćeno 604.374,85 kn s naslova otplate kredita kao i jedokratnih gotovinskih uplata te dodatnih 81.464,17 kn s osnove povrata 35% od vrijednosti ulaganja za tri naknadno prodana stana na lokaciji POS Drenova i POS Hostov breg što sveukupno iznosi 685.839,02 kn.

Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama je s osnove otplate kredita (glavnice+kamate) kao i jedokratnih gotovinskih uplata doznačen iznos od 885.069,88 kn te dodatni iznos od 695.744,81 kn od povrata rezervnog fonda POS Drenove kao i 304.800,00 kn

od povrata državnih poticajnih sredstava koja su bila doznačena za lokaciju POS Brajda i POS Martinkovac II.faza o čemu smo ranije detaljnije izvijestili.

Na 31.12.2016.god. Agencija nema neprodanih stambenih jedinica u svom vlasništvu izuzev 20 garaža koje su ostale neprodane u sklopu projekta POS Rujevica II.faza na čijim prodajnim aktivnostima se i dalje radi.

S poštovanjem,


Ravnatelj Agencije
Vladimir Benac, dipl. oec.

Dostavljeno:

- Naslovu,
- Evidencija Agencije, ovdje.

REALIZACIJA PROGRAMA POS-a U 2016.GOD.
PO KATEGORIJAMA PRILJEVA I ODLJEVA

SVUKUPNO PO LOKACIJAMA

R.b.	PRILJEVI	Ostvareno
1.	Naplaćeno po gotovinskim i kreditnim uplatama kupaca	1.269.683,28 kn
2.	Naplaćeno od JLS	1.794.764,45 kn
3.	Naplaćeno po osnovi dr. pot. sred. uključivo rezervni fond	987.145,43 kn
4.	Naplaćeno po osnovi otplate III. Obroka	1.489.444,74 kn
5.	Naplaćeno po osnovi povrata pretporeza	400.322,73 kn
	UKUPNO:	5.941.360,63 kn

R.b.	ODLJEVI	Ostvareno
1.	Plaćeni troškovi izgradnje	847.345,43 kn
2.	Plaćeni troškovi zemljišta i infrastrukture	1.794.764,45 kn
3.	Povrat JLS 35% od vrijednosti ulaganja	81.464,17 kn
4.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata poticaja	1.189.869,89 kn
5.	Uplaćeno u proračun JLS po osnovi povrata ulaganja	604.374,85 kn
6.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi PDV-a	400.322,73 kn
7.	Uplaćeno u proračun RH po osnovi povrata rezervnog fonda	695.744,81 kn
8.	Povrat APOS-u vlastitih sredstava kojim su financirani izgrađeni, a neprodani stanovi/garaže	608.061,25 kn
	UKUPNO:	6.221.947,58 kn

	SALDO PRILJEVA I ODLJEVA SREDSTAVA	-280.586,95 kn
	STANJE NA ŽIRO RAČUNU 01.01.2016.	280.586,95 kn
	STANJE NA ŽIRO RAČUNU 31.12.2016.	0,00 kn

Ravnatelj Agencije
Vladimir Benac, dipl.oecc.

