



**REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA**

**AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA RIJEKE**

**PRIJEDLOG DRUGIH IZMJENA I DOPUNA FINACIJSKOG PLANA  
AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE ZA  
2016. GODINU**

## **1. UVOD**

Financijski plan Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija) usvojilo je Upravno vijeće Agencije na 57. sjednici održanoj 30. prosinca 2015. god. te Prve Izmjene i dopune Financijskog plana Agencije na 59. sjednici održanoj dana 29.11.2016.god. u kojem su planirani prihodi 5.451.000 kn, a rashodi 3.826.000 kn.

U listopadu 2014. godine donesen je Zakon o financijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine, br. 121/14; u daljnjem tekstu: Zakon) koji je stupio na snagu 1. siječnja 2015. godine. Zakon sveobuhvatno uređuje sustav financijskog poslovanja, računovodstva te nadzora nad financijskim poslovanjem i računovodstvom neprofitnih organizacija. Temeljem Zakona doneseni su slijedeći pravilnici:

1. Pravilnika o neprofitnom računovodstvu i računskom planu (NN 1/15),
2. Pravilnika o izvještavanju u neprofitnom računovodstvu i Registru neprofitnih organizacija (NN 31/15) i
3. Pravilnik o sustavu financijskog upravljanja i kontrola te izradi i izvršavanju financijskih planova neprofitnih organizacija (NN 119/15).

Napominjemo da je zadnji Pravilnik donesen tek u listopadu 2015.god. stoga će prvi financijski planovi koji sadržajno moraju biti usklađeni s odredbama Pravilnika biti oni izrađeni za 2017.god.

Obzirom da je prema zakonskoj regulativi utvrđeno da se izmjene i dopune financijskog plana provode tijekom godine po postupku za donošenje financijskog plana, a temeljem činjenice da su nastale promjene s dosadašnjim izvršenjem kao i potrebama do kraja godine koje se odražavaju na rashodovnoj strani financijskog plana potrebnom je novim izmjenama i dopunama financijskog plana izvršiti usklađenje na rashodovnoj strani Financijskog plana za 2016.god. obzirom da je riječ o značajnijem odstupanju rashoda u odnosu na planirane rashode.

## **2. DRUGE IZMJENE I DOPUNE FINACIJSKOG PLANA ZA 2016. GOD.**

Ovim Drugim izmjenama i dopunama Financijskog plana za 2016.god. ne predlažu se promijene na skupini prihoda/primitaka, ali se predlažu promijene kojim se planira povećanje skupine rashoda/izataka za 214.000 kn u odnosu na prethodni Rebalans Financijskog plana za 2016.god., slijedom čega se planira višak prihoda nad rashodima u iznosu od 1.411.000 kn.

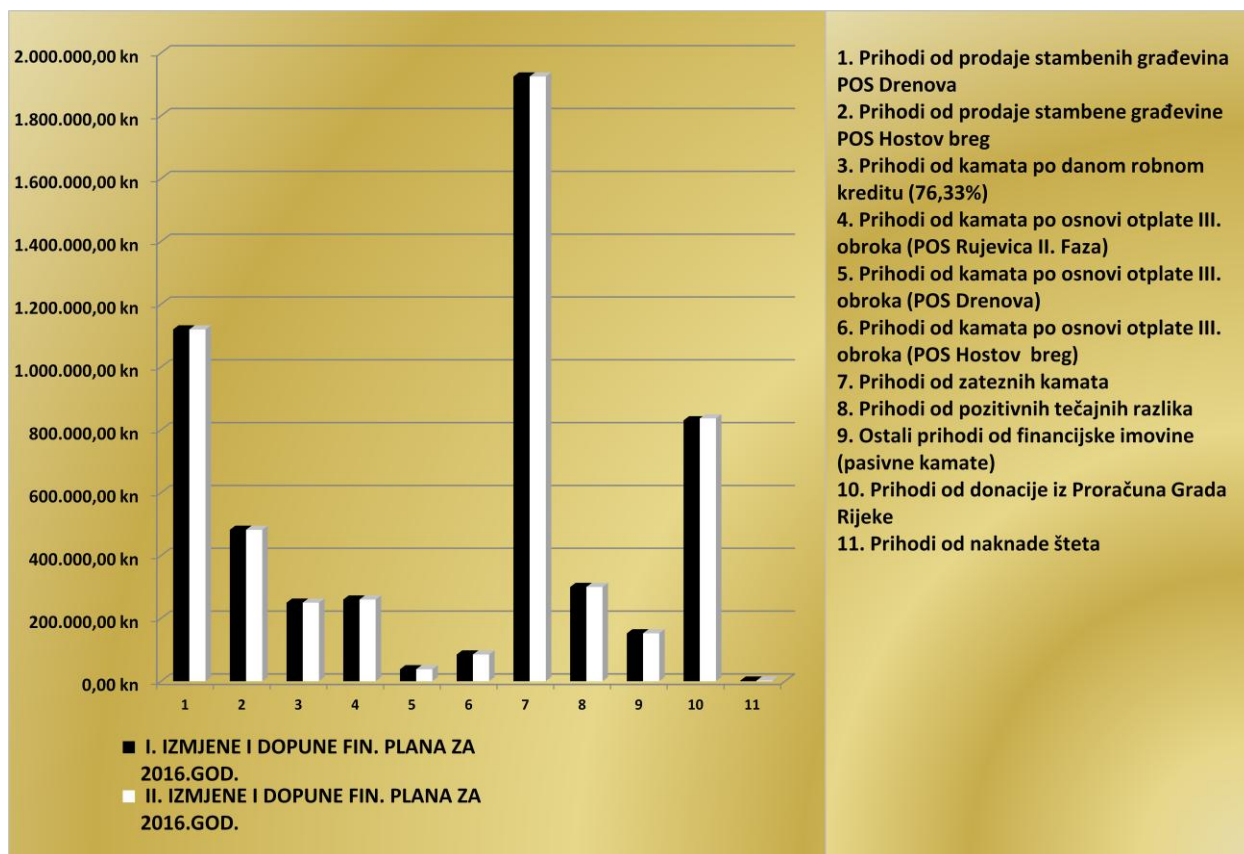
## 2.1. PRIHODI (PRIMITCI)

U tabličnom prikazu prihoda razvidno je da se ne predlažu izmjene plana na ovim stavkama:

u kn

RAČUN IZ RAČ. PLANA	UKUPNI PRIHODI (PRIMITCI)	I. IZMJENE I DOPUNE FIN. PLANA ZA 2016.GOD.	POVEĆANJE/ SMANJENJE	II. IZMJENE I DOPUNE FIN. PLANA ZA 2016.GOD.	INDEKS
1	2	3	4	5	6 (5/3*100)
311	Prihodi od prodaje stambenih građevina POS Drenova	1.120.000	0	1.120.000	100,0
311	Prihodi od prodaje stambene građevine POS Hostov breg	482.000	0	482.000	100,0
<b>31</b>	<b>Prihodi od prodaje roba i pružanja usluga</b>	<b>1.602.000</b>	<b>0</b>	<b>1.602.000</b>	<b>100,0</b>
341	Prihodi od kamata po danom robnom kreditu (76,33%)	250.000	0	250.000	100,0
341	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)	260.000	0	260.000	100,0
341	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)	38.000	0	38.000	100,0
341	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)	85.000	0	85.000	100,0
341	Prihodi od zateznih kamata	1.925.000	0	1.925.000	100,0
341	Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika	300.000	0	300.000	100,0
341	Ostali prihodi od financijske imovine (pasivne kamate)	152.350	0	152.350	100,0
<b>34</b>	<b>Prihodi od imovine</b>	<b>3.010.350</b>	<b>0</b>	<b>3.010.350</b>	<b>100,0</b>
351	Prihodi od donacije iz Proračuna Grada Rijeke	830.500	0	836.650	100,0
<b>35</b>	<b>Prihodi od donacija</b>	<b>836.650</b>	<b>0</b>	<b>836.650</b>	<b>100,0</b>
361	Prihodi od naknade šteta	2.000	0	2.000	100,0
<b>36</b>	<b>Ostali prihodi</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>100,0</b>
<b>UKUPNO:</b>		<b>5.451.000</b>	<b>0</b>	<b>5.451.000</b>	<b>100,0</b>

Grafikon 1. Prihodi prema vrstama u 2016.god.



Iz svega gore navedenog, vidljivo je da ukupni prihodi/primitci Agencije iznose 5.451.000 kn i ovim planom se ne mijenjaju odnosno ostaju na razini prethodno usvojenog rebalansa iz mjeseca studenog 2016.god. (I.izmjene i dopune Financijskog plana za 2016.god.)

## 2.2. RASHODI (IZDACI)

U nastavku se daje obrazloženje planiranih rashoda po osnovnim vrstama.

u kn

RAČUN IZ RAČ. PLANA	UKUPNI RASHODI (IZDACI)	I. IZMJENE I DOPUNE FIN. PLANA ZA 2016.GOD FIN. PLAN 2016.	POVEĆANJE/ SMANJENJE	II. IZMJENE I DOPUNE FIN. PLANA ZA 2016.GOD.	INDEKS
1	3	4	5(6-4)	6	7(6/4*100)
411 412 413 4212	Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika	590.214	0	590.214	100,0
<b>41+ 4212</b>	<b>Rashodi za radnike s naknadama za prijevoz</b>	<b>590.214</b>	<b>0</b>	<b>590.214</b>	<b>100,0</b>
	Materijalni-financijski rashodi i Izdaci za usluge	615.786	+214.000	829.786	134,8

421	Izgradnja stambenih građevina (POS Drenova)	1.120.000	0	1.120.000	100,0
425	Izgradnja stambene građevine (POS Hostov breg)	497.000	0	497.000	100,0
426					
429	Kamate po kreditu Erste Bank d.d za izgradnju Rujevice I.faze (100%)	320.000	0	320.000	100,0
442					
443	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)	260.000	0	260.000	100,0
	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)	38.000	0	38.000	100,0
	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)	85.000	0	85.000	100,0
	Negativne tečajne razlike	300.000	0	300.000	100,0
<b>42/44</b>	<b><i>Materijalni i financijski rashodi</i></b>	<b>3.235.786</b>	<b>+214.000</b>	<b>3.449.786</b>	<b>106,6</b>
<b>UKUPNO:</b>		<b>3.826.000</b>	<b>214.000</b>	<b>4.040.000</b>	<b>105,6</b>
<b>RAZLIKA VIŠAK-MANJAK PRIHODA</b>		<b>+1.625.000</b>		<b>+1.411.000</b>	<b>86,8</b>
<b>RASPOLOŽIVA SREDSTVA IZ PRETHODNE GODINE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>+326.960</b>	<b>-</b>

Analizom rashoda i izdataka usklađenih s dosadašnjim izvršenjem te potrebama do kraja godine uočena su određena odstupanja od planiranih iznosa pa se rebalansom mijenja struktura rashoda/izdataka na skupni Materijalni i financijski rashodi koji se povećavaju za 214.000 kn (ili za 6,6%) u odnosu na prethodni rebalans i sada iznose 3.449.786 kn.

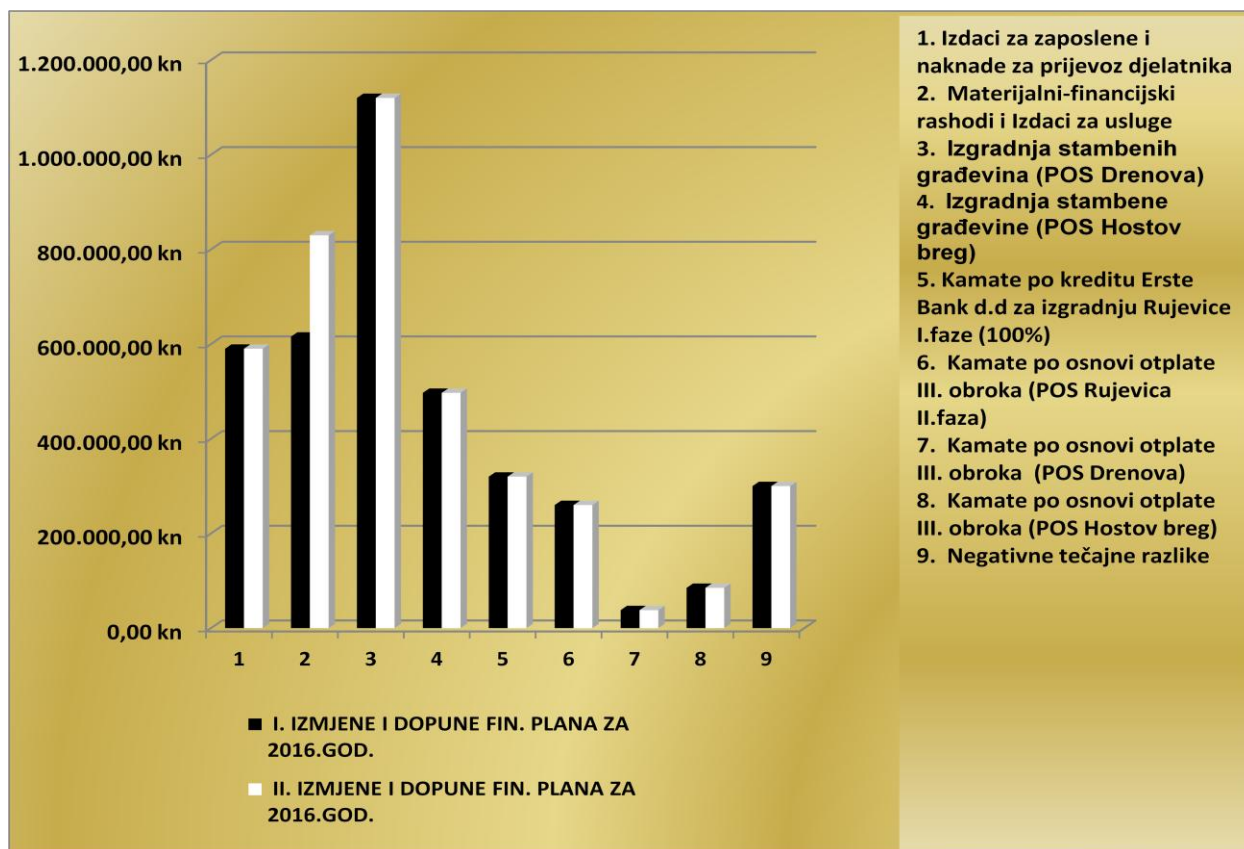
II. Izmjenama i dopunama Financijskog plana za 2016.god. potrebno je provesti knjigovodstveno preknjiženje s investicije u tijeku na trošak tekuće godine poradi nemogućnosti preciznijeg definiranja daljnje dinamike na realizaciji projekta POS Martinkovac II.faza i POS Hostov breg II.faza, slijedom čega trošak izrađenih studija neće teretiti eventualnu buduću investiciju.

Nastavno na navedeno pozicija Materijalni-financijski rashodi i Izdaci za usluge planira se u iznosu od 829.786 kn što predstavlja povećanje od 214.000 kn ili za 34,8% u odnosu na I.Izmjene i dopune Financijskog plana za 2016.god.

Ostale stavke rashoda/izdataka se ne mijanjaju ovim planom.

Slijedi usporedni prikaz II. Rebalansa financijskog plana za 2016.god. u odnosu na I. Rebalans financijskog plana za 2016.god. prema vrstama rashoda/izdataka koji se daje u sljedećem grafikonu.

Grafikon 2. Rashodi prema vrstama u 2016.god.



Iz svega gore navedenog, vidljivo je da ukupni rashodi i izdaci Agencije koji su predloženi ranijim planom ostaju na istoj razini izuzev Materijalno-financijskih rashoda i Izdataka za usluge koji se povećavaju za 214.000 kn.

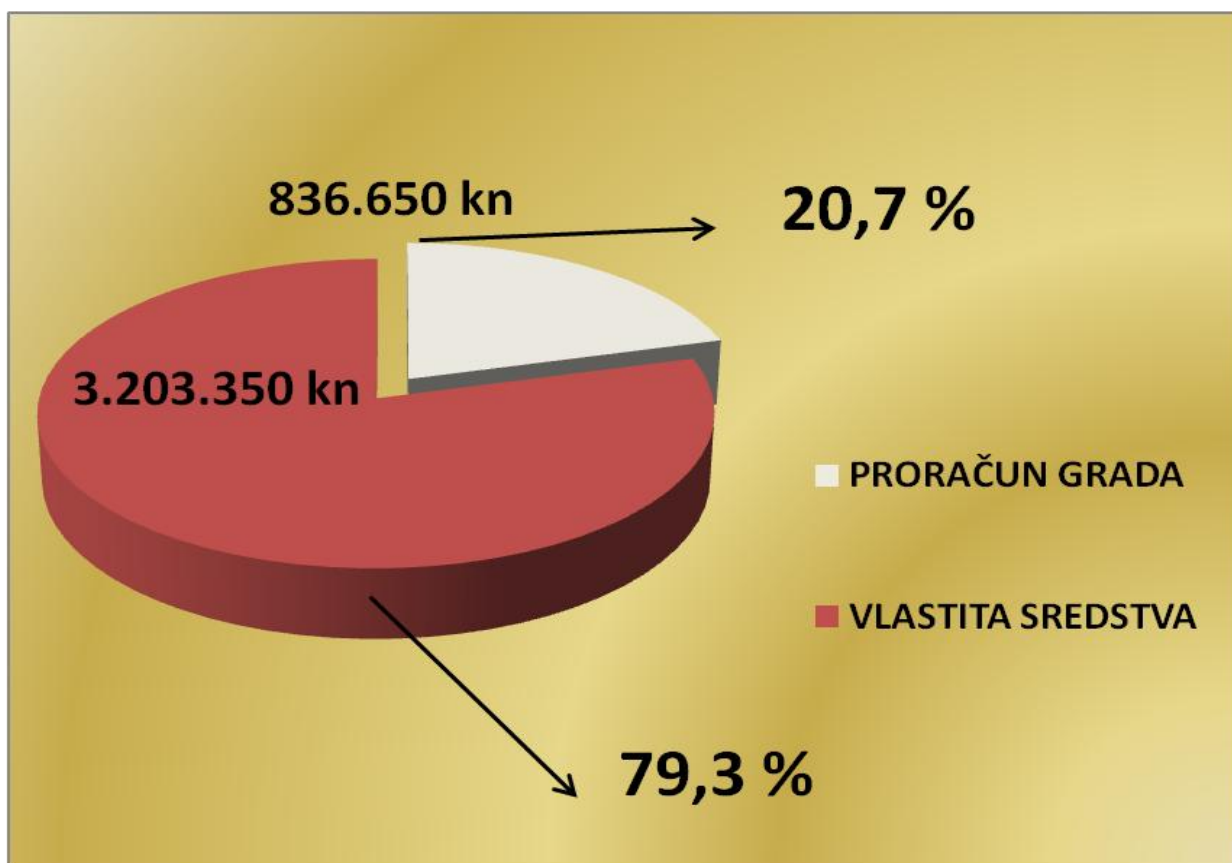
### 2.2.1. Prikaz rashoda po izvorima financiranja

RED. BR.	UKUPNI RASHODI	PRORAČUN GRADA RIJEKE	VLASTITA SREDSTVA	II. IZMJENE I DOPUNE FIN.PLANA ZA 2016.
1	2	3	4	5(3+4)
1.	Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika	590.214	-	590.214
2.	Materijalni-financijski rashodi i Izdaci za usluge	246.436	583.350	829.786
3.	Izgradnja stambenih građevina (POS Drenova)	-	1.120.000	1.120.000
4.	Izgradnja stambene građevine (POS Hostov breg)	-	497.000	497.000
5.	Kamate po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d za izgradnju	-	320.000	320.000

6.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)	-	260.000	260.000
7.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)	-	38.000	38.000
8.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)	-	85.000	85.000
9.	Negativne tečajne razlike	-	300.000	300.000
<b>UKUPNO:</b>		<b>836.650</b>	<b>3.203.350</b>	<b>4.040.000</b>

Redovna djelatnost Agencije financira se manjim dijelom iz sredstava osnivača (Grada Rijeka) u visini 836.650 kn ili 20,7%, a većim dijelom iz vlastitih prihoda u visini od 3.203.350 kn ili 79,3%.

**Grafikon 3. Prikaz rashoda po izvorima financiranja**



Izvore financiranja čine skupine prihoda iz kojih se podmiruju rashodi. Klasifikacija izvora financiranja osigurava praćenje korištenja sredstava dobivenih temeljem naplate različitih vrsta prihoda. Za svaki od prihoda određeno je uz koji se od izvora financiranja veže, a rashodi se izvršavaju s obzirom na plan i ostvarenje prihoda prema izvorima.

Osnovni izvori financiranja jesu: Donacije iz Proračuna Grada Rijeka, Prihodi od prodaje stanova/garaža prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji i Prihodi od financijske imovine (pasivne kamate po viđenju).

-Prihodi od prodaje stanova odnose se na vrijednost koja je planirana prodajom neprodanih, a izgrađenih stanova po programu društveno poticane stanogradnje u sklopu projekta POS Drenova i POS Hostov breg. Navedeni prihodi imaju udjel od 29,4% u ukupnim prihodima i iznose 1.602.000 kn.

-Prihodi od kamata po osnovi otplate tzv. III.obroka sveukupno iznose 383.000 kn i proizlaze iz ugovornih obveza o obročnoj otplati III. obroka temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana/garaže i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

-Prihodi od zatezних kamata po danom robnom kreditu planirani su s osnove zakašnjelih plaćanja dospjele glavnice robnog kredita iz 2009.god. i redovnih rata u iznosu od 1.925.000 kn.

-Prihodi od pasivne kamate po viđenju čine prihode koji su ostvareni na neoročena sredstva po svim transakcijskim računima i iznose 152.350 kn.

-Donacije iz Proračuna Grada Rijeke čine prihodi ostvareni na temelju Ugovora o korištenju proračunskih sredstava u 2016. god. u iznosu od 836.650 kn (Broj: UG-0185-A od 11.1.2016. god. i kasnijeg Anexa br. 1 Ugovora o korištenju proračunskih sredstava u 2016.god. Broj: UG-0193-A od 24.10.2016.god.).

### 3. Pregled prihoda i rashoda

Izrađenim Drugim izmjenama i dopunama Financijskog plana za 2016.god. planiraju se prihodi u iznosu od 5.451.000 kn, a ukupni rashodi koji se predlažu iznose 4.040.000 kn, slijedom čega se planira **višak prihoda od 1.411.000 kn** koji zajedno s raspoloživim sredstvima iz prethodnih godina (326.960 kn) iznosi 1.737.960 kn. Navedni višak uključuje i prihode po obračunatim zatezним kamatama u visini 1.925.000 kn.

### 4. Plan zaduživanja i otplata

#### 4.1. POS RUJEVICA I.FAZA

Agencija je 2006.god. zaključila Ugovor o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom s Erste&Steiermarkische Bank d.d. za financiranje izgradnje stanova i garaža po modelu društveno poticane stanogradnje na lokaciji Rujevica I.faza u iznosu od 73.000.000 kn odnosno 10.041.490,40 EUR (preračunato na dan korištenja kredita). Rok vraćanja kredita je 10 godina u 40 tromjesečnih rata počevši od 30.9.2008.god., ugovorena kamatna stopa je nominalna, tromjesečni EURIBOR+1,95 p.p., godišnje. Kasnije zaključenim Aneksom Ugovora, zatražen je u 2010.god. poček otplate kredita od godine dana na otplatu glavnice kredita te je nakon isteka počeka definirana posljednja rata koja dopijeva na naplatu 30.6.2018.god. nakon čega kreće sa 30.9.2018.god. otplata zajma Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama vezano za povrat državnih poticajnih sredstava koji su doznačeni u iznosu od 13.586.595,35 kn te sukladno zakonskoj regulativi uvećano za kamatnu stopu od 2% u periodu počeka od 01.01.2007.god. do 30.9.2018.god. obračunato konformnom metodom i pripisano glavnici, odnosno u periodu otplate od 30.9.2018. do 30.9.2028.god. uvećano za kamatnu stopu od 5% na uvećanu glavnici i obračunato dekurzivno.

Prikaz otplatnog plana za lokaciju POS Rujevica I.faza

4.1.1. Iznos kredita od Erste&Steiermarkische Bank d.d. **10.041.490,40 EUR**  
Nominalna kamatna stopa 1,917000% vezana uz 3M EURIBOR

u EUR

Razdoblje	Otplatna glavnica	Otplatna kamata	Otplatna rata (glavnica + kamata)	Preostalo stanje glavnice	Preostalo stanje kamate
2008.-2014.	6.058.365,80	1.487.263,68	7.545.629,48	-	-
2015.	1.138.035,56	70.041,64	1.208.077,20	3.983.124,60	137.565,04
2016.	1.138.035,56	41.988,27	1.180.023,83	2.845.089,04	67.523,40
2017.	1.138.035,56	21.904,41	1.159.939,97	1.707.053,48	25.535,13
2018.	569.017,92	3.630,72	572.648,64	569.017,92	3.630,72
<b>UKUPNO:</b>	<b>10.041.490,40</b>	<b>1.624.828,72</b>	<b>11.666.319,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Na razini 2016.god. potrebno je otplatiti 1.180.023,83 EUR-a kredita (obračunato u kunama primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na dan uplate). Trošak kamate koja tereti 2016.god. iskazan je u financijskom planu.

4.1.2 Iznos zajma od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama **13.586.595,35 kn**

Stopa kamate u početku (konformna) 2% koja se pripisuje glavnici.

Dekurzivna stopa kamata u periodu otplate 5% na uvećanu glavniciu.

Iznos kamate počeka 3.560.561,16 kn.

Iznos zajma s kamatom počeka 17.147.156,51 kn.

u kn

Razdoblje	Otplatna glavnica	Otplatna kamata	Otplatna rata (glavnica + kamata)	Preostalo stanje glavnice	Preostalo stanje kamate
2018.	439.806,36	283.046,68	722.853,04	17.147.156,51	4.719.147,24
2019.	1.364.172,26	804.386,86	2.168.559,12	16.707.350,15	4.436.100,56
2020.	1.433.965,90	734.593,22	2.168.559,12	15.343.177,89	3.631.713,70
2021.	1.507.330,31	661.228,81	2.168.559,12	13.909.211,99	2.897.120,48
2022.	1.584.448,21	584.110,91	2.168.559,12	12.401.881,68	2.235.891,67
2023.	1.665.511,57	503.047,55	2.168.559,12	10.817.433,47	1.651.780,76
2024.	1.750.722,32	417.836,80	2.168.559,12	9.151.921,90	1.148.733,21
2025.	1.840.292,60	328.266,52	2.168.559,12	7.401.199,58	730.896,41
2026.	1.934.445,45	234.113,67	2.168.559,12	5.560.906,98	402.629,89
2027.	2.033.415,34	135.143,78	2.168.559,12	3.626.461,53	168.516,22
2028.	1.593.046,19	33.372,44	1.626.418,63	1.593.046,19	33.372,44
<b>UKUPNO:</b>	<b>17.147.156,51</b>	<b>4.719.147,24</b>	<b>21.866.303,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Otplata zajma kreće u 2018.god.



#### 4.2. POS RUJEVICA II.FAZA

Primitci/izdaci od dugoročnih zajmova- 22.07.2010.			
	DPS: 22.07.2010.	JLS: 22.07.2010.	UKUPNO DPS+JLS
Naplaćeno u gotovini:	610.813,07 kn	629.390,95 kn	1.240.204,02 kn
Obročna otplata:	8.343.991,59 kn	9.121.462,27 kn	17.465.453,86 kn
Neprodani stanovi/garaže:	377.970,98 kn	387.816,56 kn	765.787,54 kn
<b>UKUPNO:</b>	<b>9.338.103,48 kn</b>	<b>10.144.166,47 kn</b>	<b>19.482.269,95 kn</b>
<b>UKUPNO PRIMLJENO DPS:</b>	<b>9.338.103,48 kn</b>		
<b>UKUPNO PRIMLJENO JLS:</b>	<b>10.144.166,47 kn</b>		
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>19.482.269,95 kn</b>		
<b>GUBICI PO TEČAJNIM RAZL.:</b>	<b>10.824,53 kn</b>		
<b>UKUPNO OBROČNA OTPLATA (TEČAJ: 7,32945):</b>	<b>17.465.453,86 kn</b>	<b>2.382.914,66 EUR</b>	

OTPLATA 2016. - PROSJEČNI TEČAJ 7,50							
		EUR:	KN:	GLAVNICA EUR:	GLAVNICA KN:	KAMATA EUR:	KAMATA KN:
<b>UKUPNO ZAJMOVA U OTPLATI:</b>	<b>IZNOS:</b>	117.333 EUR	880.000 kn	82.667 EUR	620.00 kn	34.667 EUR	260.000 kn
<b>OBVEZE ZA ZAJMOVE RH - OTPLATA:</b>	<b>IZNOS:</b>	57.333 EUR	430.000 kn	40.533 EUR	304.000 kn	16.800 EUR	126.000 kn
<b>OBVEZE ZA ZAJMOVE JLS - OTPLATA:</b>	<b>IZNOS:</b>	60.000 EUR	450.000 kn	42.133 EUR	316.000 kn	17.867 EUR	134.000 kn

#### 4.3. POS DRENOVA

POS DRENOVA			
	DPS: 22.05.2014.	JLS: 22.05.2014.	UKUPNO DPS+JLS
Naplaćeno u gotovini:	1.662.234,00 kn	415.895,70 kn	2.078.129,70 kn
Obročna otplata:	8.894.571,00 kn	2.225.439,84 kn	11.120.010,84 kn
Neprodani stanovi:	0,00 kn	0,00 kn	0,00 kn
<b>UKUPNO:</b>	<b>10.556.805,00 kn</b>	<b>2.641.335,54 kn</b>	<b>13.198.140,54 kn</b>
<b>UKUPNO PRIMLJENO DPS:</b>	<b>10.556.805,00 kn</b>		
<b>UKUPNO PRIMLJENO JLS:</b>	<b>2.641.335,54 kn</b>		
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>13.198.140,54 kn</b>		

OTPLATA 2016. - PROSJEČNI TEČAJ 7,50
--------------------------------------

		EUR:	KN:	GLAVNICA EUR:	GLAVNICA KN:	KAMATA EUR:	KAMATA KN:
<b>UKUPNO ZAJMOVA U OTPLATI:</b>	<b>IZNOS:</b>	29.333 EUR	220.000 kn	24.267 EUR	182.000 kn	5.067 EUR	38.000 kn
<b>OBVEZE ZA ZAJMOVE RH - OTPLATA:</b>	<b>IZNOS:</b>	23.333 EUR	175.000 kn	19.333 EUR	145.000 kn	4.000 EUR	30.000 kn
<b>OBVEZE ZA ZAJMOVE JLS - OTPLATA:</b>	<b>IZNOS:</b>	6.000 EUR	45.000 kn	4.933 EUR	37.000 kn	1.067 EUR	8.000 kn

#### 4.4. POS HOSTOV BREG

POS HOSTOV BREG			
	DPS: 23.12.2014.	JLS: 23.12.2014.	UKUPNO DPS+JLS
<b>Naplaćeno u gotovini:</b>	<b>2.240.700,00 kn</b>	<b>1.180.824,21 kn</b>	<b>3.421.524,21 kn</b>
<b>Obročna otplata:</b>	<b>7.703.640,00 kn</b>	<b>4.062.170,67 kn</b>	<b>11.765.810,67 kn</b>
<b>Neprodan stan:</b>	<b>0,00 kn</b>	<b>0,00 kn</b>	<b>0,00 kn</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>9.944.340,00 kn</b>	<b>5.242.994,88 kn</b>	<b>15.187.334,88 kn</b>
<b>UKUPNO PRIMLJENO DPS:</b>	<b>9.944.340,00 kn</b>		
<b>UKUPNO PRIMLJENO JLS:</b>	<b>5.242.994,88 kn</b>		
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>15.187.334,88 kn</b>		

OTPLATA 2016. - PROSJEČNI TEČAJ 7,50							
		EUR:	KN:	GLAVNICA EUR:	GLAVNICA KN:	KAMATA EUR:	KAMATA KN:
<b>UKUPNO ZAJMOVA U OTPLATI:</b>	<b>IZNOS:</b>	77.333 EUR	580.000 kn	66.000 EUR	495.000 kn	11.333 EUR	85.000 kn
<b>OBVEZE ZA ZAJMOVE RH - OTPLATA:</b>	<b>IZNOS:</b>	50.667 EUR	380.000 kn	43.333 EUR	325.000 kn	7.333 EUR	55.000 kn
<b>OBVEZE ZA ZAJMOVE JLS - OTPLATA:</b>	<b>IZNOS:</b>	26.667 EUR	200.000 kn	22.667 EUR	170.000 kn	4.000 EUR	30.000 kn

Gore su dati prikazi po svim POS lokacijama na kojima se u tekućoj godini planiraju primitci i izdaci od danih dugoročnih zajmova.

Ovjde se napominje da izvori financiranja izgradnje sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji obuhvaćaju sredstva uplaćena od strane kupaca na ime učešća u visini 15% predugovorne cijene stana i/ili garaže (tzv. I. obrok), sredstva uplaćena od strane kupaca u gotovini, putem kredita poslovne banke ili kombinacijom navedenih načina plaćanja u visini predugovorene vrijednosti stana umanjene za uložena državna poticajna sredstva i ulaganje jedinice lokalne samouprave (II. obrok) te ulaganja Republike Hrvatske doznakom državnih poticajnih sredstava i jedinice lokalne samouprave (tzv. III. obrok).

Sukladno propisima koji uređuju društveno poticanu stanogradnju, III. obrok predstavlja zbroj ulaganja Republike Hrvatske kroz državna poticajna sredstva i jedinice lokalne samouprave kroz osiguranje zemljišta, podmirenje komunalnog doprinosa te financiranja priključaka na komunalnu infrastrukturu u smislu opskrbe pitkom vodom, plinskom energijom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu te priključenja građevina na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu.

Sredstva III. obroka plasirana putem obročne otplate vraćaju se u periodu otplate do maksimalno 30 godina + godina počeka od zaključenja Ugovora o kupoprodaji stana/garaže, a naplaćuju se uz zakonom propisane kamate (2% u periodu sklapanja Ugovora do početka otplate) i 5% u otplati (od 2015.god. izmjenama Zakona -1% u periodu sklapanja Ugovora do početka otplate i 3% u periodu otplate). Sredstva naplaćena u gotovini do sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana raspoređena su sukladno uloženom između Republike Hrvatske i Grada Rijeke.

Agencija vodi cjelovitu evidenciju prodanih stanova/garaža te prati obročnu otplatu i povrat javnih sredstava, vodi evidenciju o naplati te u pravilu tromjesečno doznačuje u Proračun Grada Rijeke i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama sredstva od prodaje stanova/garaža –sve prema izvršenim uplatama kupaca.

## **5. Plan priljeva i odljeva u 2016.god.**

Po dovršetku izgradnje četiri višestambene zgrade s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parcelama izvršena je u 2014.god. promopredaja stanova novim stanarima Drenove (lokacija POS Drenova). Prodano je svih 80 stanova s time da je u 2014.god. zaključeno 76 kupoprodajnih ugovora s kupcima koji su se nalazili na Listi reda prvenstva iz 2013.god., a preostala četiri stana su se prodala putem Dodatne liste reda prvenstva koju je Grad Rijeka objavio u 2015.god., slijedom čega su i zaključeni kupoprodajni ugovori krajem 2015. (dva ugovora) i početkom 2016.god. (dva ugovora).

Napominjemo da je temeljem Odluke Upravnog vijeća Agencije iz 2013. god. i 2014.god., a sukladno zakonskoj regulativi za četiri neprodana stana bio doznačen rezervni fond u sveukupnom iznosu od 1.359.097,34 kn koji je u tekućoj godini vraćen Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama po završenoj prodaji svih stanova na predmetnoj lokaciji.

Isto tako, krajem 2014.god. dovršena je izgradnja jedne višestambene građevine sa 95 stanova na lokaciji POS Hostov breg. Svi stanovi su prodani s time da je za zadnji stan zaključen kupoprodajni ugovor u 2016.god.

U 2010.god. završena je izgradnja 80 stanova i 36 garaža u sklopu projekta POS Rujevica II.faza. Po okončanom obračunu prodani su svi stanovi te 16 garaža, a od tada Agencija redovito objavljuje oglas za prodaju preostalih 20 neprodanih garaža. Obzirom da niti ova godina nije rezultirala kupoprodajom sva daljnja aktivnost na prodaji istih se prolongira u narednu godinu. Vrijednost neprodanih garaža iznosi oko 1.716.000 kn bez poreza na dodanu vrijednost.

Na lokaciji POS Martinkovac završetkom imovinsko-pravne pripreme te ponovnom izradom projekata i troškovnika od strane projektanta iz Capital ing-a d.o.o. drugi put se pokušalo pojeftiniti projektna rješenja uz obvezno poštivanje zakonom određene cijene građenja - međutim po provedenom natječaju za odabir izvođača radova (putem odgovorajućeg postupka javne nabave) cijene dostavljenih ponuda znatno su premašile iznos procijenjene vrijednosti nabave i osiguranih sredstava Agencije stoga je donesena Odluka o poništenju postupka javne nabave (10.11.2016.god.)

Projekt se odnosio na gradnju dvije višestambene građevine 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. Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na 46.723.433,19 kn, a prosječna kalkulatívna cijena kvadratnog metra na 8.257,20 kn/m<sup>2</sup> neto korisne površine.

Za ovu lokaciju je u tekućoj godini bilo osigurano **1.000.000 kn** sredstava iz državnog proračuna (od ukupno pripadajućih 8.487.765 kn) i to za završetak projektne dokumentacije i početak gradnje, ali po pisanom očitānju Capital ing-a d.o.o. donijet će se u narednom periodu odluka o daljnjim planovima na predmetnoj lokaciji obzirom da je do sada dva puta poništen javni natječaj za odabir izvođača radova jer su pristigle ponude bile znatno više od osiguranih sredstava Agencije.

Za POS Martinkovac I.faza je do 2016.god. doznačeno 509.105,80 kn državnih sredstava, a u tekućoj godini dodatnih **847.345,43 kn** sredstava što daje sveukupni iznos od 1.356.451,23 kn.

U Proračunu Republike Hrvatske za lokaciju POS Martinkovac II.faza planiran je iznos od **200.000 kn** u tekućoj godini i to za izradu potrebnih studija podobnosti i isplativosti gradnje stanova koji su namijenjeni prodaji (150.000 kn) te davanju u najam (50.000 kn) kao i za lokaciju POS Hostov breg II.faza gdje je planirano dodatnih **120.000 kn** državnih poticajnih sredstava (za prodaju i najam po 60.000 kn).

Za lokaciju POS Martinkovac II.faza doznačeno je **139.800 kn** iz Proračuna Republike Hrvatske za Izrađenu studiju ocjene podobnosti lokacije za izgradnju stanova po programu POS-a. Do kraja tekuće godine izvršit će se povrat državnih poticajnih sredstava u Proračun Republike Hrvatske prema naprijed navedenom obrazloženju.

Temeljem svega gore navedenog, planirano je sveukupno **1.320.000 kn** državnih poticajnih sredstava u 2016.god. koja još uvijek prema raspoloživim informacijama od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama čekaju usvajanje i odobrenje od nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja iako su navedena sredstva planirana i dostavljena Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama još u mjesecu srpnju o.g. izrađenim Rebalansom Operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za 2016.god. i Planom za 2017.god. temeljem kojeg se prema dostavljenim ugovorima i računima o nastalim poslovnim događajima isplaćuju poticajna sredstva Republike Hrvatske.

**Agencija je od početka godine pa sve do trenutka izrade ovog materijala povukla 987.145,43 kn ili 74,8% planiranih sredstava iz Proračuna Republike Hrvatske za potrebe programa POS-a.**

Slijedom gore navedenih obrazloženja, evidentno je da se ista neće u potpunosti isplatiti do kraja godine o čemu će se kod planiranja za narednu godinu voditi računa.

U nastavku je dan pregled planiranih priljeva i odljeva po aktivnostima u 2016. god.

**Aktivnost: RUJEVICA I. FAZA- NAPLATA I OTPLATA KREDITA**

u kn

POZICIJA	IZNOS	OPIS
<b>RASPOLOŽIVO</b>		
	<b>0</b>	stanje na 01.01.2016.
<b>PRILJEVI</b>		
	6.521.200	naplata glavnice po robnom kreditu
	250.000	naplata kamate po robnom kreditu
	215.050	naplata dospjele glavnice robnog kredita iz 2009.god.
	1.924.750	naplata zatezne kamate
	<b>8.911.000</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
<b>ODLJEVI</b>		
	8.591.000	otplata glavnice po kreditu Erste banke
	320.000	otplata kamate po kreditu Erste banke
	<b>8.911.000</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
<b>RASPOLOŽIVO</b>		
	<b>0</b>	stanje na 31.12.2016.

Procjena je izrađena uz pretpostavku redovitog podmirenja kreditnih obveza od strane Grada Rijeke sukladno Otplatnom planu Erste banke d.d. i obračunu zateznih kamata po danom robnom kreditu.

**Aktivnost: RUJEVICA II.FAZA- NAPLATA I OTPLATA JAVNIH SREDSTAVA**

u kn

POZICIJA	IZNOS	OPIS
<b>RASPOLOŽIVO</b>		
	<b>0</b>	stanje na 01.01.2016.
<b>PRILJEVI</b>		
	880.000	naplata glavnice i kamate javnih sred. (III.obrok)
	<b>880.000</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
<b>ODLJEVI</b>		
	430.000	povrat glavnice i kamate APN-u
	450.000	povrat glavnice i kamate JLS-u
	<b>880.000</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
<b>RASPOLOŽIVO</b>		
	<b>0</b>	stanje na 31.12.2016.

Priljevi su planirani na ime naplate glavnice i kamate javnih sredstava u iznosu od 880.000 kn. Isti se odnose na ugovornu obvezu o obročnoj otplati javnih sredstava od kupaca (tzv. III. obrok) temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini kao i kamata počeka kod prijevremene otplate.

Odljevi se planiraju u iznosu od 880.000 kn, a odnosi se na podmirenje obveze koja prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji pripada Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana/garaže koje su izgrađene na Rujevici u Rijeci (POS Rujevica II.faza).

**Aktivnost: DRENOVA- NAPLATA I OTPLATA JAVNIH SREDSTAVA**

u kn

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	220.000	naplata glavnice i kamate javnih sred. (III.obrok)
		<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
	175.000	povrat glavnice i kamate APN-u
	45.000	povrat glavnice i kamate JLS-u
	<b>220.000</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	stanje na 31.12.2016.

**Aktivnost: DRENOVA- PRODAJA DVA STANA POSLIJE OKONČANOG OBRAČUNA**

u kn

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	<b>45.697,62</b>	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	975.696,36	(naplata gotovinskih i/ili kreditnih sredstva kupaca )
	<b>975.696,36</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
	695.745,37	povrat rezervnog fonda APNu
	279.950,99	plaćanje poreza na dodanu vrijednost
	45.697,62	povrat 35% Gradu Rijeci
	<b>1.021.393,98</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	stanje na 31.12.2016.

Priljevi su planirani s osnove gotovinske i kreditne naplate od kupaca prodajom preostala dva stana na Drenovi (975.696,36 kn), a odljevi se odnose na povrat rezervnog fonda koji je ranije doznačen Agenciji radi osiguranja financiranja izgradnje građevine do potpune dovršenosti obzirom da su gore navedeni stanovi prodani poslije okončanog obračuna višestambenih građevina. Isto tako planiran je povrat javnih sredstava uključenih u III.obrok u iznosu od 424.058,58 kn što primjenom srednjeg tečaja HNB na dan sastavljanja dva ugovora o kupoprodaji nekretnine odgovara vrijednosti od EUR 55.951,49 s time da su sredstva III. obroka plasirana putem obročne otplate i vraćaju se u periodu otplate do maksimalno 30 godina + 1 godina počeka od zaključenja konačnih ugovora koji su bili u 2016.god. Na kraju je ostala obveza za plaćanje poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 279.950,99 kn kao i povrat ulaganja Gradu Rijeci od 35% za što su bila osigurana sredstva početkom godine u iznosu od 45.697,62 kn.

**Aktivnost: HOSTOV BREG –NAPLATA I OTPLATA JAVNIH SREDSTAVA**

u kn

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	580.000	naplata glavnice i kamate javnih sred. (III.obrok)
	<b>580.000</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
	380.000	povrat glavnice i kamate APN-u
	200.000	povrat glavnice i kamate JLS-u
	<b>580.000</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	<b>stanje na 31.12.2016.</b>

Priljevi su planirani na ime naplate glavnice i kamate javnih sredstava u iznosu od 580.000 kn, a odljevi se odnose na povrat glavnice i kamate APN-u i JLS-u u iznosu od 580.000 kn sve prema redovnim otplatnim planovima.

**Aktivnost: POS HOSTOV BREG – PRODAJA JEDNOG STANA POSLIJE OKONČANOG OBRAČUNA**

u kn

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	409.573,87	naplata gotovinskih i kreditnih sredstava kupca
	<b>409.573,87</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
	35.766,55	povrat 35% Gradu Rijeci
	120.371,78	plaćanje poreza na dodanu vrijednost
	253.435,54	povrat na žiro račun Agencije
	<b>409.573,87</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	<b>stanje na 31.12.2016.</b>

Na lokaciji POS Hostov breg planirana je prodaja jednog stana koji je ostao neprodan završetkom izgradnje višestambene građevine slijedom čega su planirani priljevi od strane kupca u iznosu od 409.573,87 kn za tzv. I. i II.obrok kupoprodajne cijene stana, a odljevi s osnove povrata 35% uloženi sredstava Gradu Rijeci (35.766,55 kn) kao i podmirenje porezne obveze u iznosu od 120.371,78 kn, a razlika od 253.435,54 kn je vraćena na žiro račun Agencije obzirom da za ovu lokaciju nije doznačen rezervni fond iz Prčuna Republike Hrvatske. Isto tako planiran je povrat javnih sredstava uključenih u III.obrok u iznosu od 192.285,03 kn što primjenom srednjeg tečaja HNB na dan sastavljanja ugovora o kupoprodaji nekretnine odgovara vrijednosti od EUR 25.100,02 s time da se napominje da su sredstva III. obroka plasirana putem obročne otplate i vraćaju se u periodu otplate do maksimalno 30 godina + 1 godina počeka od zaključenja konačnih ugovora.

**Aktivnost: POS HOSTOV BREG -PO OKONČANOM OBRAČUNU**

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	<b>-484.030</b>	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	484.030	naplata potraživanja od Grada Rijeke
	<b>484.030</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
	0	
	<b>0</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	<b>stanje na 31.12.2016.</b>

Za istaknuti je da je po okončanom obračunu troškova i financiranja izgradnje višestambenih građevina na Hostovom bregu te Zaključkom gradonačelnika Grada Rijeke (KLASA: 023-01/14-04/109-42, URBROJ:2170/01-15-00-14-73 od 30.12.2014.god.) utvrđena obveza Grada Rijeke da podmiri preostale troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od 1.554.325 kn te povećane troškove izgradnje u vrijednosti od 758.837 kn što sveukupno iznosi 2.313.162 kn.

Obzirom da je Gradu Rijeci preostala obveza za podmirenje gore navedenog duga u iznosu od 484.030 kn na ime povećanih troškova gradnje isti se planiraju i u potpunosti ovim Prvim izmjenama i dopunama financijskog plana za 2016.god.

**Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS MARTINKOVAC I.FAZA**

u kn

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	847.345,43	naplata državnih poticajnih sredstava
	92.034,54	naplata od Grada Rijeke za priključke HEP d.d.
	1.702.729,91	naplata od Grada Rijeke za komunalni doprinos
	<b>2.642.109,88</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
	427.240,00	plaćanje troškova projektiranja
	373.722,93	plaćanje vodnog doprinosa
	6.330,00	plaćanje građevinske dozvole
	40.052,50	plaćanje raznih revizija i ostalih troškova
	92.034,54	trošak za priključke HEP-a d.d.
	1.702.729,91	plaćanje komunalnog doprinosa
	<b>2.642.109,88</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>0,00</b>	<b>stanje na 31.12.2016.</b>

Priljevi su najvećim dijelom planirani temeljem Rebalansa Operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za 2016. god. i Plana za 2017.god. slijedom čega su naplaćena



držvana poticajna sredstva u iznosu od 847.345,43 kn. Isto tako naplaćena su sredstva od Grada Rijeke za priključke HEP-a ODS d.o.o. Elektroprimorja Rijeka i za komunalni doprinos prema Rješenju Odjela gradske uprave za komunalni sustav (23.9.2016.god.). Gotovinska naplata od kupaca se ne očekuje iz razloga što se javni natječaj za odabir izvođača radova poništio te se izgradnja stanova po programu društveno poticane stanogradnje na ovoj lokaciji prolongira u narednu godinu, a samim tim i povećane aktivnosti na stavci primitaka/izdataka.

Odljevi su najvećim dijelom planirani za isplatu preostalih ranije ugovorenih troškova projektiranja (427.240,00 kn) kao i za plaćanje komunalnog te vodnog doprinosa te ostalih troškova koji su bili potrebni za pripremnu fazu i početak izgradnje stanova.

**Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS MARTINKOVAC II.FAZA**

u kn

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	139.800,00	naplata državnih poticajnih sredstava
	<b>139.800,00</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
	139.800,00	plaćanje troškova studije izgradnje višestambenih zgrada
	<b>139.800,00</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>0</b>	stanje na 31.12.2016.

**Aktivnost: REDOVNA DJELATNOST**

u kn

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	<b>2.098.858</b>	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	836.650	donacije iz Proračuna Grada Rijeke
	152.350	ostali priljevi od fin. imovine (naknade i pasivne kamate )
	2.000	priljev od naknade šteta po osiguranju
	253.436	prijenos s računa POS Hostov breg
	484.030	naplata od Grada Rijeke za povećane troškove gradnje POS Hostov breg
	<b>1.728.466</b>	<b>Sveukupni priljevi</b>
ODLJEVI		
	590.214	plaće i prijevoz djelatnika
	377.236	materijalno-financijski troškovi i izdaci za usluge
	165.000	povrat državnih pot.sred. za lokaciju POS Brajda
	139.800	povrat državnih pot.sred. za lokaciju POS Martinkovac II.faza

	35.000	trošak studije isplativosti izgradnje stanova na lokaciji POS Martinkovac II.faza
	99.750	trošak studije ocjene podobnosti za lokaciju POS Hostov breg II.faza
	25.000	trošak studije isplativosti izgradnje stanova na lokaciji POS Hostov breg II.faza
	<b>1.432.000</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
<b>RASPOLOŽIVO</b>		
	<b>2.395.324</b>	<b>stanje na 31.12.2016.</b>

Redovna djelatnost financira se najvećim dijelom donacijama iz Proračuna Grada Rijeke (836.650 kn) te manjim dijelom vlastitim prihodima ostvarenim od financijske imovine (152.350 kn). Isto tako planira se povrat sredstava od lokacije POS Hostov breg sukladno ranijem obrazloženju kao i povrat sredstava od Grada Rijeke za povećane troškove na kojim pretpostavkama je izrađen plan priljeva i odljeva.

Odljevi su planirani za pokriće redovne djelatnosti (590.214 kn) te za plaćanje materijalno-financijskih troškova i izdataka za usluge iz kojeg su izuzete studije (377.236 kn) kao i za povrat državnih poticajnih sredstava u Proračun Republike Hrvatske iz razloga kojeg smo ranije detaljnije obrazložili, a isti se odnose na lokacije POS Brajda i POS Martinkovac II.faza. Odljevi su isto tako planirani za izrađene studije na lokacijama POS Martinkovac II.faza i POS Hostov breg II.faza u sveukupnom iznosu od 159.750 kn.

Višak likvidnih sredstava raspoloživ početkom planiranog razdoblja koristiti će se tijekom naredne godine za kompenzaciju nepovoljne dinamike naplate u odnosu na plaćanja odnosno podmirenje dijela odljeva po osnovi podmirenja troškova građenja, budući da će isti dospjeti na naplatu prije planiranih priljeva.