

FINANCIJSKI PLAN

**AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU
GRADA RIJEKE**

ZA 2016. GODINU

1. UVODNO O AGENCIJI

Agencija za društvenu poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija) osnovana je 2006. godine sa zadaćom planiranja i izgradnje stanova po modelu društveno poticane stanogradnje.

Osnivač Agencije je Grad Rijeka.

Djelatnost Agencije obuhvaća praćenje interesa i potreba građana grada Rijeke za kupnju i najam stanova po modelu društveno poticane stanogradnje, planiranje potreba i utvrđivanje prijedloga godišnjih i srednjoročnih planova i dinamike izgradnje stambenih zgrada po modelu društveno poticane stanogradnje, te utvrđivanje veličine, strukture i broja stanova, planiranje lokacija za društveno poticanu stanogradnju u suradnji s nadležnim odjelima Grada, naručivanje projektne dokumentacije stambenih zgrada, ugovaranje gradnje stambenih zgrada po modelu društveno poticane stanogradnje, vršenje nadzora gradnje i primopredaju objekata, sklapanje Ugovora o kupoprodaji stanova i praćenje obročne otplate, realiziranje ostalih oblika društveno poticane stanogradnje - uređenja pročelja zgrada, obnovi krovova, izgradnji, dogradnji ili rekonstrukciji zgrada kojima se osigurava novi stambeni prostor.

Agencijom upravlja Upravno vijeće koje ima predsjednika i dva člana. Predsjednika i članove Upravnog vijeća imenuje gradonačelnika Grada Rijeke na temelju Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13-pročišćeni tekst) te Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" 24/09, 11/10 i 5/13). Predsjednik trećeg saziva Upravnog vijeća je Srđan Škunca, pročelnik Odjela gradske uprave Grada Rijeke za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, a članovi su Vanda Sesar, voditeljica 1 Službe knjigovodstva glavnih knjiga u Odjelu gradske uprave Grada Rijeke za financije i Marijana Pavelić, Viša savjetnica-koordinatorica 2 za programe POS-a, zaposlenica Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke.

Ravnatelj agencije je Vladimir Benac, dipl. oec.

Agencija ima zaposlenih pet djelatnika s time da je ravnatelj Agencije zaposlen na nepuno radno vrijeme u trajanju 2 sata dnevno odnosno 6 sati tjedno.

2. ZAKONSKA OSNOVA

Na temelju članka 14. Statuta Agencije i članka 5. Zakona o financijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija (NN 121/14) te Pravilnika o sustavu financijskog upravljanja i kontrola te izradi i izvršavanju financijskih planova neprofitnih organizacija (NN 119/15) kao i Pravilnika o neprofitnom računovodstvu i računskom planu (NN 1/15), Agencija donosi Financijski plan za 2016. godinu.

Do 31. prosinca 2009. god. Agencija je bila uvrštena u Registar korisnika državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i kao takva je proračunski korisnik Grada Rijeke koja je vodila računovodstvo na temelju odredbi Zakona o proračunu (NN 87/08). Temeljem članka 10.a Zakona o izmjenama i dopunama

Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (82/04), a sukladno odobrenju Ministarstva financija, Državne riznice, Uprave za izvršenje državnog proračuna (KLASA:400-06/10-01/110, URBROJ:513-05-02/10-2 od 08.2.2010.god.) Agencija je od 1. siječnja 2010. god. promijenila status te svoje poslovne knjige vodi po pravilima neprofitnih organizacija.

3. POS PROJEKTI

Agencija je u dosadašnjem poslovanju izgradila 124 stana i 253 garažno parkirna mjesta po modelu društveno poticane stanogradnje te 4 poslovna prostora ukupne površine 16.319,47 m² na lokaciji Rujevica (**POS Rujevica I.faza**), dvije građevine su izgrađene tijekom perioda siječanj 2007. – kolovoz 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.

U II. fazi izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na Rujevici (**POS Rujevica II.faza**) izgrađena su četiri stambena objekta smještena neposredno iza dvije stambeno-poslovne građevine već izgrađene na toj lokaciji. Ukupno je izgrađeno 80 stanova i 36 garaža neto korisne površine 6.431,36 m². Ukupna vrijednost investicije iznosila je 50.438.238,57 kn, a cijena kvadratnog metra 1.070,00 EUR. Od ukupno izgrađenih 80 stanova, prodano je svih 80, dok je od ukupno izgrađenih 36 garaža, prodano 16, što znači da je 20 ostalo neprodano.

Vrijednost neprodanih garaža iznosi 2.144.584,28 kn. Sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12 i 7/13) Agencija je garaže u tri navrata ponudila prodaji na tržištu no nije zaprimljena niti jedna ponuda. U narednom periodu planiraju se daljnje aktivnosti na prodaji garaža.

U sklopu projekta **POS Drenova** u mjesecu svibnju 2014.god. završena je izgradnja četiri višestambene građevine sa 80 stanova čija je neto korisna površina 5.027,05 m². Ukupna vrijednost investicije iznosila je 42.194.359,38 kn, a cijena kvadratnog metra 8.393,47 kn/m². Od ukupno izgrađenih 80 stanova, prodano je 78. Za 2 preostala stana planira se prodaja u 2016.god. s time da je za 1 stan već zaključen predugovor o kupoprodaji u mjesecu prosincu 2015.god. te će se po realizaciji kredita od strane banke za tzv. II.obrok zaključiti s kupcima konačni ugovor o kupoprodaji stana početkom 2016.god.

U prosinca 2014.god. završena je izgradnja višestambene građevine na lokaciji **POS Hostov breg** čija je vrijednost investicije 47.841.385,67 kn. Izgrađeno je 95 stanova neto korisne površine 6.629,56 m², a cijena kvadratnog metra iznosila je od 6.625,19 kn do 7.600,00 kn (ovisno o površini stana). Od ukupno izgrađenih 95 stanova prodano je 94, a prodaja preostalog stana planirana je u 2016.god. obzirom da je u mjesecu prosincu 2015.god. zaključen predugovor o kupoprodaji stana te će se po realizaciji kredita od strane banke zaključiti konačni kupoprodajni ugovor u slijedećoj godini.

Financijski plan Agencije temeljen je na planiranim poslovnim aktivnostima i to na izgradnji dvije zgrade sa 92 stana na području Martinkovca (dalje u tekstu: **POS Martinkovac I. faza**). Isto tako, planirane su prodajne aktivnosti na lokacijama na kojima je ostalo neprodanih stanova i garaža.

POS MARTINKOVAC I.FAZA

Projekt POS Martinkovac uključuje 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.

Lokacija zahvata nalazi se u gradu Rijeci, na jugoistočnom dijelu naselja Martinkovac smještenog na zapadnom dijelu grada Rijeke, između zaobilaznice na jugu i ceste Rijeka – Kastav (D-304) na sjeveru.

Površina građevnih čestica iznosi 6.095 m², a ukupna neto stambena površina 5.532,47 m². Kalkulativna predvidiva cijena stana je 8.243,30 kn/m² neto korisne površine. Cijena uključuje stan (loggiu i terase) i pripadke stanu (spremište, jedno vanjsko parkirno mjesto za svaki stan te po jedno dodatno garažno parkirno mjesto za stanove veće od 60 m²).

Ukupna vrijednost investicije je procijenjena na 45.605.809,20 kuna.

Stanovi smješteni u suterenu preko terasa imaju direktan spoj sa okolnim terenom.

Višestambena građevina planske oznake **DP-5** ukupno ima **64** stambene jedinice, od čega:

- 34 jednosobna stana površine od oko 44 m² do oko 47 m²,
- 10 dvosobnih stanova površine oko 64 m² i
- 20 dvosobnih površine oko 89 m².

Višestambena građevina planske oznake **DP-7** ukupno ima **28** stambenih jedinica od čega:

- 18 jednosobnih stanova površine od oko 46 m² do oko 48 m² i
- 10 dvosobnih stanova površine oko 64 m².

U podrumskoj etaži sjeverne građevine DP-5, organizirana su osim spremišta stanara, garažna parkirna mjesta te spremišta za bicikle i gospodarski prostori građevine (spremište sredstava za čišćenje, zajednička prostorija i sl.), dok su u suterenskoj etaži južne građevine DP-7 smještena spremišta stanara, spremišta za bicikle i gospodarski prostori građevine (spremište sredstava za čišćenje i zajednička prostorija).

Za građevinu DP-5 predviđeno je 68 vanjskih parkirnih mjesta, od čega 4 parkirna mjesta za osobe sa invaliditetom te 20 garažnih parkirnih mjesta.

Za građevinu DP-7 predviđeno je 30 vanjskih parkirnih mjesta, od čega 2 parkirna mjesta za osobe sa invaliditetom.

S obzirom da je konfiguracija terena u padu, parkirna mjesta podrumске etaže sjeverne građevine DP-5 su ukopana sa sjeverne strane građevine, a pristupni kolni ulaz u garažu je u razini prometnice PP-10 na jugu.

Nesmetan pješački promet je osiguran preko platoa u razini prizemlja građevine, a visinski je odvojen od kolnog prometa. Svladavanje visinskih razlika omogućeno je vanjskim stubama i rampama za osobe sa posebnim potrebama.

Između dva krila građevine projektirano je dječje igralište koje fizički spaja zelene površine i pješačke zone, te vizurno ostvaruje kontakt sa okolnim terenom susjedne građevine DP-7 na jugu.

Pristupni pješački putevi bit će popločeni betonskim elementima teksture u skladu s pročeljem zgrade.

Sve zelene površine na čestici urediti će se kao parkovno zelenilo i oplemeniti sadnjom stabala.



Planirani početak radova na izgradnji stanova/garaža po prethodnom ishodu akta na temelju kojeg se može graditi te dovršetku postupka javne nabave za odabir izvođača radova i nadzora nad gradnjom očekuje su u prvoj polovici 2016.god. Zaključivanje prvih predugovora o kupoprodaji nekretnine planirano je isto tako u narednoj godini, a useljenje stanara u nove stanove u 2017.god.

Agencija je izradila kalkulaciju predvidivih troškova gradnje te zaključila s Gradom Rijekom Ugovor 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 (Broj ugovora: UG-0160-A od 18.5.2015.god.) kao i Ugovor o prijenosu prava vlasništva na nekretnini (zemljištu) koje je

namijenjeno za izgradnju dvije višestambene građevine sa 92 stana te izradila Rebalans operativno-financijskog plana POS-a za 2015. i Plan za 2016.god. kao i Plan poticajnih sredstava Republike Hrvatske za potrebe programa POS-a u periodu 2016.-2018.god. - kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Martinkovac.

4. CILJEVI POSLOVANJA

Projekt gradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje zamišljen je kao poticaj stanogradnji kao gospodarskoj djelatnosti na način da se stanovništvu koje nema u vlasništvu drugih odgovarajućih i useljivih nekretnina omogući kupnja stanova i garaža ali i izgradnja, dogradnja te rekonstrukcija obiteljskih kuća po uvjetima povoljnijima od tržišnih.

Program POS-a nije zamišljen kao supstitut ili konkurencija privatnim investitorima niti kao jedino rješenje stambenog zbrinjavanja stanovništva. S druge strane, činjenica je da je u proteklim godinama zbog značajnije veće potražnje u odnosu na ponudu, tržište nekretnina generiralo rast cijena koji je bio u velikom nesrazmjeru s rastom osobnih dohodaka stanovništva. Takvim stanjem na tržištu određeni dio građana, posebno mladih, onemogućen je u rješavanju svog stambenog pitanja kupnjom nekretnina na tržištu te su stanovi izgrađeni po modelu POS-a postali prihvatljiva alternativa.

Grad Rijeka se već po donošenju Zakona o društveno poticanoj stanogradnji 2001. god. aktivno uključio u izgradnju stanova po navedenom modelu te je 2002. godine izgrađeno 93 stana na lokaciji Škurinje, a 2004. godine 114 stanova na lokaciji Srdoči.

Budući je Grad Rijeka prepoznao potrebu među svojim građanima 2006. godine je osnovana Agencija koja je od svog osnutka do danas izgradila ukupno **379 stana**, a u narednom periodu planira se izgradnja novih 90-tak stanova.

Sukladno zakonskoj regulativi, a ovisno o osiguravanju financijskih sredstava Republike Hrvatske u periodu od 2016. do 2018.god. Agencija će u što skorije vrijeme započeti s izgradnjom najamnih stanova slijedom čega se pristupilo detaljnijem pronalaženju novih lokacija pogodnih za izgradnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje čija realizacija ovisi prvenstveno o nacionalnom programu POS-a te mogućnostima proračuna. Konkretniji planovi bit će poznati polovicom 2016.god. kada bude usvojen Provedbeni program POS-a za narednu godinu u kojem će biti definirane lokacije, broj i struktura stanova u budućim stambenim zgradama.

5. FINANCIJSKI PLAN

Financijski plan za 2016. godinu izrađen je kako bi se osiguralo praćenje financijskog poslovanja Agencije, a temelji se na Proračunu Republike Hrvatske, Proračunu Grada Rijeke te procjeni prihoda i rashoda te priljeva i odljeva iskazanih prema poslovnim projektima.

5.1. PRIHODI

u kn

RED.BR.	PRIHODI	I.REBALANS FIN. PLANA 2015. GOD.	POVEĆANJE/ SMANJENJE	FIN. PLAN 2016. GOD	INDEKS
1	2	3	4	5	6(5/3*100)
1.	Prihodi od prodaje stambenih građevina POS Drenova	2.188.000	-1.062.500	1.125.500	51,4
2.	Prihodi od prodaje stambene građevine POS Hostov breg	497.000	0	497.000	100,0
3.	Prihodi od prodaje neprodanih garaža POS Rujevica II.faza	1.716.000	0	1.716.000	100,0
4.	Prihodi od pruženih usluga	19.600	-19.600	0	-
5.	Prihodi po posebnim propisima	3.900	-3.900	0	-
6.	Prihodi od kamata po danom robnom kreditu (76,33%)	414.000	-139.000	275.000	66,4
7.	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)	154.000	-40.000	114.000	74,0
8.	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)	21.000	-1.000	20.000	95,2
9.	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)	72.000	-17.000	55.000	76,4
10.	Prihodi od zateznih kamata	167.000	+1.758.000	1.925.000	1.152,7
11.	Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika	299.215	+785	300.000	100,3
12.	Ostali prihodi od financijske imovine (pasivne kamate)	135.500	-93.500	42.000	31,0
13.	Prihodi od donacije iz Proračuna Grada Rijeke	814.685	+15.815	830.500	101,9
14.	Prihodi od naknade štete	2.100	-2.100	0	-
UKUPNO:		6.504.000	+396.000	6.900.000	106,1

Prihod od prodaje stanova vezani za projekt POS Martinkovac bit će planiran u godini u kojoj se očekuje prodaja izgrađenih objekata, a to je 2017. godina.

Iz danog prikaza podataka proizlazi da je planirano povećanje ukupnih prihoda u 2016. god. u iznosu od 396.000 kn u odnosu na I. Rebalans Financijskog plana 2015. god. odnosno povećanje od 6,1%. Ovim planom se planira skoro polovica prihoda prikupiti od prodaje stanova/garaža koji su izgrađeni po programu društveno poticane stanogradnje.

U 2016. god. Agencija planira ostvariti **6.900.000 kn** prihoda i to prihoda od prodaje neprodanih stanova 1.125.500 kn na lokaciji POS Drenova, zatim 497.000 kn na lokaciji POS Hostov breg i 1.716.000 kn na lokaciji POS Rujevica II.faza zatim 275.000 kn prihoda od kamata po danom robnom kreditu za dvije stambeno-poslovne zgrade izgrađene u programu POS-a Rujevica I. faza i prodane Gradu Rijeci. Nadalje, planiraju se i prihodi od kamata po osnovi otplate danih kredita kupcima kroz tzv. "III. obrok" u iznosu od 114.000 kn za projekt POS Rujevica II.faza, 20.000 kn za projekt POS Drenova i 55.000 kn za projekt POS Hostov breg. Ovim planom planiraju se prihodi od zatezних kamata u iznosu od 1.925.000 kn kao i prihodi od pozitivnih tečajnih razlika 300.000 kn, a ostali prihodi od financijske imovine (pasivne kamate) iznose 42.000 kn, a donacije Proračuna Grada Rijeke za sufinanciranje redovne djelatnosti iznose 830.500 kn.

5.1.1. Prihodi od prodaje stambenih građevina (POS Drenova)

Prihodi od prodaje stambenih građevina planiraju se u iznosu od **1.125.500 kn**, a odnose se na vrijednost koja je planirana prodajom 2 stana koji su ranije izgrađeni po programu društveno poticane stanogradnje u sklopu projekta POS Drenova. Isti se planiraju iz razloga što se prihodi od prodaje stanova planiraju u godini u kojoj se očekuje prodaja izgrađenih objekata, a to je naredna godina. Navedeni prihodi imaju udjel u strukturi ukupnih prihoda od 16,3%.

5.1.2. Prihodi od prodaje stambene građevine (POS Hostov breg)

Prihodi od prodaje stambene građevine planiraju se u iznosu od **497.000 kn** i odnose se na planiranu vrijednost prodaje 1 stana koji je izgrađen po modelu društveno poticane stanogradnje na Hostovom bregu. Navedeni prihodi se planiraju iz razloga što se prihodi od prodaje stanova planiraju u godini u kojoj se očekuje prodaja izgrađenih objekata, a to je 2016. god. Ovi prihodi imaju udjel u strukturi ukupnih prihoda i to 7,2%.

5.1.3. Prihodi od prodaje neprodanih garaža POS Rujevica II.faza

Ovi prihodi se planiraju u iznosu od **1.716.000 kn** i odnose se na vrijednost 20 garaža koje su izgrađene 2010.god. u sklopu projekta POS Rujevica II.faza. Isti se planiraju u godini u kojoj se očekuje prihod od prodaje.

5.1.4. Prihodi od pruženih usluga

U Financijskom planu za 2016.god. ne planiraju se prihodi od pruženih usluga.

5.1.5. Prihodi po posebnim propisima

U narednoj godini se ne planiraju prihodi po posebnim propisima koji se odnose na naknadu po osnovi stručnog osposobljavanja za rad bez zasnivanja radnog odnosa.

5.1.6. Prihodi od kamata po danom robnom kreditu

U narednoj godini procjenjuju se u iznosu od **275.000 kn** prihodi od kamata po danom robnom kreditu (76,33%) koji sudjeluju u strukturi prihoda s udjelom od 4,0% u ukupnim prihodima, a planiraju se s osnova kamate po danom robnom kreditu za kupoprodaju stanova s obročnom otplatom iz programa Rujevica I. faza sukladno Ugovoru o kupoprodaji broj: KU-RUJ/1P-2P/001/2009 i kasnijim Aneksima Ugovora sklopljenim između Grada Rijeke i Agencije.

Prihodi su planirani temeljem dosadašnjeg ostvarenja i procijenjene kamate prema Otplatnom planu Erste&Steiermarkische Bank d.d.

5.1.7. Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)

Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka planiraju se u iznosu od **114.000 kn** što predstavlja smanjenje od 26,0% u odnosu na I. Rebalans 2015. god, a odnose se na ugovornu obvezu o obročnoj otplati javnih sredstava od kupaca (tzv. III. obroka) temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana/garaže na Rujevici u Rijeci i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini. Navedeni prihodi čine 1,7% ukupnih prihoda Agencije.

5.1.8. Prihodi od kamata po osnovi otplate III.obroka (POS Drenova)

U sljedećoj godini planiraju se prihodi od kamata po osnovi otplate III.obroka u iznosu od **20.000 kn** odnosno smanjuju se za 1.000 kn u odnosu na Prvi rebalans 2015.god., a odnose se na ugovornu obvezu o obročnoj otplati javnih sredstava od kupaca (tzv. III. obroka) temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

5.1.9. Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)

U 2016.god. planiraju se prihodi po osnovi otplate III.obroka za lokaciju Hostov breg u iznosu od **55.000 kn**, isto tako se odnose na ugovornu obvezu o obročnoj otplati javnih sredstava od kupaca (tzv. III. obroka) temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana na Hostovom bregu u Rijeci i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

5.1.10. Prihodi od zatezних kamata

Prihodi od zatezних kamata planiraju se u iznosu od **1.925.000 kn** tj. povećavaju se za 1.758.000 kn u odnosu na Rebalans 2015.god., a odnose se na zatezne kamate po danom robnom kreditu Gradu Rijeci s osnove zakašnjele naplate dijela dospjele glavnice iz 2009.god. Navedeni prihodi imaju najveći udjel u strukturi prihoda te čine 27,9% ukupnih prihoda Agencije.

5.1.11. Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika

Navedeni prihodi planiraju se u iznosu od **300.000 kn** odnosno gotovo ostaju na razini 2015.god., a planiraju se s osnova bilanciranja danih i primljenih kredita i zajmova te njihova otplata odnosno naplata na dan 31.12.2015. god. Navedeni prihodi čine 4,4% ukupnih prihoda Agencije.

5.1.12. Ostali prihodi od financijske imovine

U narednoj godini planiraju se prihodi od financijske imovine (pasivne kamate) u iznosu od **42.000 kn**, a odnose se na predviđene pasivne kamate po viđenju na neoročena sredstva po transakcijskim računima. Smanjenje ove stavke iznosi 69,0% i uglavnom proizlazi iz isteka ugovorene kamatne stope korištenjem računa posebne namjene u Splitskoj banci d.d. za projekte POS Hostov breg , POS Drenova i POS Rujevica II.faza.

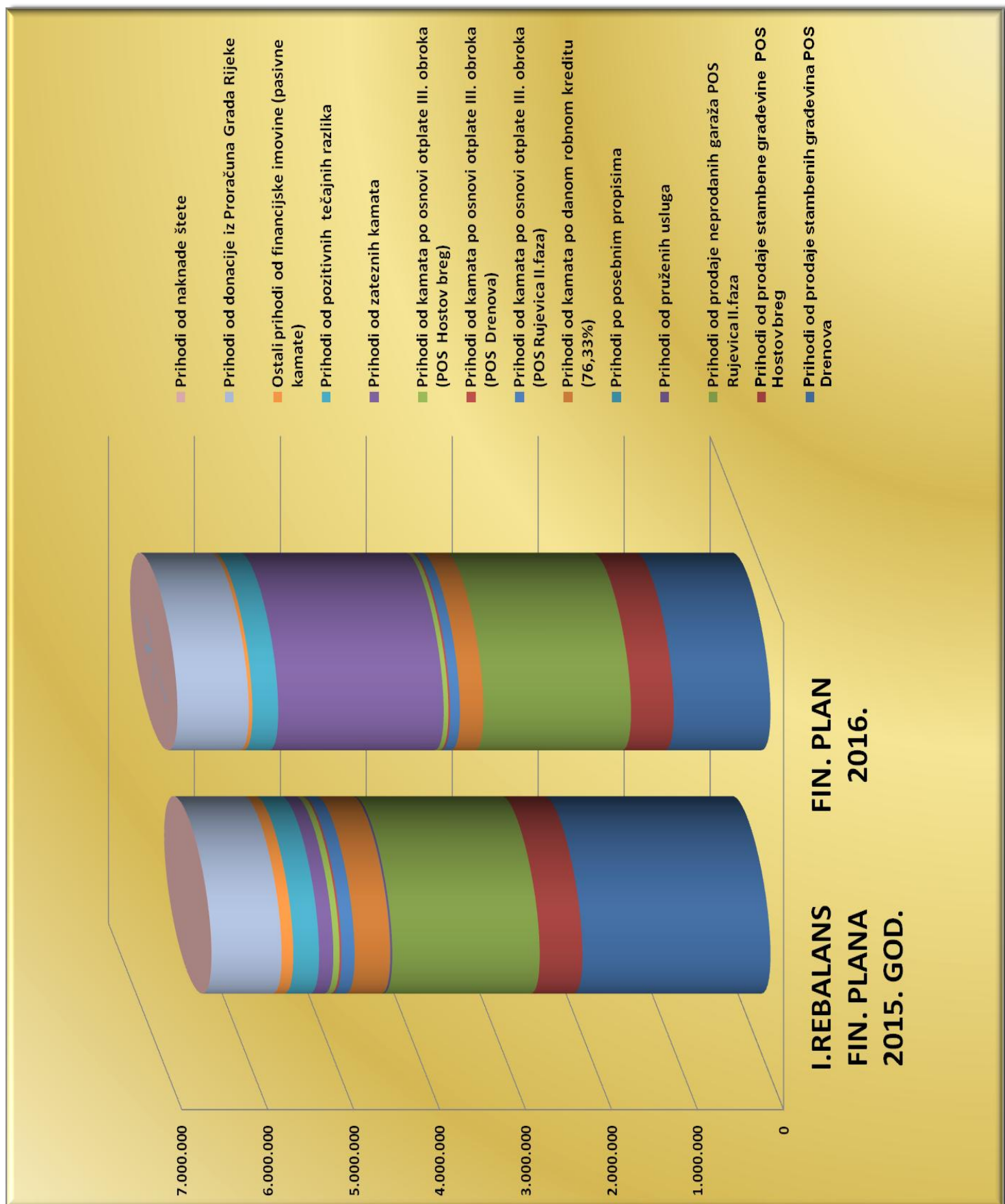
5.1.13. Prihodi od donacija iz Proračuna Grada Rijeke

U 2016. god. planira se prihod od **830.500 kn** s osnova sufinanciranja redovne djelatnosti Agencije iz Proračuna Grada Rijeke kroz tekuće donacije za pokriće plaća i materijalno-financijskih rashoda. Prihodi iz proračuna Grada Rijeke čine 12,0% ukupnih prihoda Agencije i veći su za 1,9% u odnosu na Rebalans financijskog plana 2015. god.

5.1.14. Prihodi od naknade štete

U narednoj godini ne planiraju se prihodi od naknade štete.

Grafikon 1. Prikaz prihoda prema vrstama u 2016. god.



5.2. RASHODI

u kn

RED.BR.	RASHODI	I.REBALANS FIN. PLANA ZA 2015. G.	POVEĆANJE/ SMANJENJE	FIN. PLAN ZA 2016. G.	INDEKS
1	2	3	4	5	6 (5/3*100)
1.	Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika	610.000	-25.936	584.064	95,8
2.	Materijalno-financijski rashodi i Izdaci za usluge	720.000	-269.564	450.436	62,6
3.	Izgradnja stambenih građevina (POS Drenova)	2.188.000	-1.062.500	1.125.500	51,4
4.	Izgradnja stambene građevine (POS Hostov breg)	497.000	0	497.000	100,0
5.	Izgradnja garaža (POS Rujevica II.faza)	1.716.000	0	1.716.000	100,0
6.	Amortizacija	5.000	+195.000	200.000	4.000,0
7.	Kamate po kreditu Erste banke d.d. za izgradnju Rujevice I. faze (100%)	540.000	-150.000	390.000	72,2
8.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)	154.000	-40.000	114.000	74,0
9.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)	21.000	-1.000	20.000	95,2
10.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)	72.000	-17.000	55.000	76,4
11.	Negativne tečajne razlike	300.000	0	300.000	100,0
UKUPNO:		6.823.000	-1.371.000	5.452.000	79,9

RAZLIKA VIŠAK-MANJAK PRIHODA	-319.000		+1.448.000	453,9
-----------------------------------------	-----------------	--	-------------------	--------------

U nastavku se daje obrazloženje planiranih rashoda po osnovnim vrstama.

Rashodi su procijenjeni na **5.452.000 kn** i to po strukturi kako slijedi: izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika 584.064 kn, materijalno-financijski troškovi i Izdaci za usluge

u iznosu od 450.436 kn, izgradnja stambenih građevina (POS Drenova) u iznosu od 1.125.500 kn, zatim POS Hostov breg u vrijednosti od 497.000 kn te izgradnja garaža u sklopu projekta POS Rujevica II.faza u iznosu od 1.716.000 kn, amortizacija 200.000 kn, kamate po kreditu Erste banke d.d. u iznosu od 390.000 kn, kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza) u iznosu od 114.000 kn, POS Drenova 20.000 kn te POS Hostov breg 55.000 kn i negativne tečajne razlike 300.000 kn.

5.2.1. Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika

Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika planiraju se u iznosu od **584.064 kn**, odnosno smanjuju se za 25.936 kn ili 4,2% u odnosu na plan 2015.god., a odnose se na plaće za redovan rad s pripadajućim doprinosima, uključuju i plaće u naravi te ostale rashode za zaposlene za planiranih pet radnih mjesta prema Pravilniku o radu Agencije s time da je ravnatelj Agencije zaposlen na nepuno radno vrijeme u trajanju od 2 sata dnevno odnosno 10 sati tjedno. Iz Proračuna Grada Rijeke se financiraju gore navedeni rashodi u 100% iznosu.

5.2.2. Materijalno- financijski rashodi i Izdaci za usluge

Materijalno-financijski troškovi i vanjski izdaci koji se planiraju u narednoj godini iznose **450.436 kn** odnosno smanjuju se za 269.564 kn ili 37,4%. Isti se financiraju se iz Proračuna Grada Rijeke u iznosu od 246.436 kn ili 54,7% i vlastitih (ostalih) prihoda 204.000 kn ili 45,3%. Rashodi koji se financiraju iz Proračuna Grada Rijeke odnose se na troškove redovnog poslovanja Agencije kao što su: intelektualne usluge (20.000 kn), komunalne usluge (45.000 kn), usluge tekućeg i investicijskog održavanja (40.000 kn), energija (15.000 kn), bankarske usluge, usluge platnog prometa (8.000 kn), usluge promidžbe i informiranja (20.000 kn) i sl. Iz vlastitih (ostalih) sredstava se najvećim dijelom planiraju rashodi za odvjetačke i računovodstvene usluge (130.000 kn), reprezentaciju (20.000 kn) te uredski i potrošni materijal (10.000 kn) i sl.

5.2.3. Izgradnja stambenih građevina (POS Donja Drenova)

Rashodi s osnova izgradnje stambenih građevina (POS Donja Drenova) planiraju se u iznosu od **1.125.500 kn** (bez poreza na dodanu vrijednost), a odnose se na troškove izgradnje tj. obavljene radove i izvršene usluge na izgradnji 2 stana koja su izgrađena po programu društveno poticane stanogradnje i planiraju se predati u vlasništvo kupcima u narednoj godini. Ovi izdaci sudjeluju u ukupnim rashodima sa 20,6%.

5.2.4. Izgradnja stambene građevine (POS Hostov breg)

Trošak izgradnje jednog neprodanog stana na lokaciji Hostov breg planira se u iznosu od **497.000 kn** (bez poreza na dodanu vrijednost), a predstavlja sve izvršene radove i usluge u izgradnji jednog stana po modelu poticane stanogradnje. Navedeni izdaci čine najveće izdatke te imaju udjel 9,1% u ukupnim rashodima.

5.2.5. Izgradnja garaža u sklopu projekta POS Rujevica II. faza se ovim planom planira u iznosu od **1.716.000 kn** (bez poreza na dodanu vrijednost) i odnosi se na izvršene radove i usluge u izgrađenim 20 garažama. Ovi rashodi ponovo se planiraju u narednoj godini obzirom da nije realizirana prodaja u 2015.god. niti nakon tri puta javno objavljenih oglasa za prodaju nekretnina. Ovo su najveći izdaci koji sudjeluju u ukupnim rashodima sa 31,5%.

5.2.6. Amortizacija

Ovim planom predlaže se trošak amortizacije u iznosu od **200.000 kn** iz razloga što se planira nabava dugotrajne imovine za potrebe redovnog rada Agencije.

5.2.7. Kamate po kreditu Erste banke d.d. za izgradnju Rujevica I.faze

Pozicija kamate planirana je u visini **390.000 kn** tj. smanjuje se za 150.000 kn ili 27,8% u odnosu na Rebalans 2015. god., a odnose se na otplatu kamate na kreditna sredstva po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d. za izgradnju stambenih objekata u programu POS-a Rujevica I. faza, sukladno Ugovoru o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. 2402006-1031262160/51206409-5103294724(Ur.br.UOK/ERSTE-3-12/2006) od 07.12.2006. i kasnijim Anexima. Ugovorena kamatna stopa je nominalna, tromjesečni EURIBOR+1,95 p.p. godišnje.

5.2.8. Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)

Kamate se planiraju u iznosu od **114.000 kn** što predstavlja smanjenje od 26,0% u odnosu na 2015. god., a odnose se na kamate koje se prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji naplaćuju za račun Republike Hrvatske i Grada Rijeke razmjerno njihovim udjelima u cijeni stana i/ili garaže.

5.2.9. Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)

Ovim planom planiraju se kamate u iznosu od **20.000 kn** što predstavlja smanjenje od 1.000 kn ili 4,8% u odnosu na 2015. god., a odnose se na kamate koje se prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji naplaćuju za račun Republike Hrvatske i Grada Rijeke razmjerno njihovim udjelima u cijeni stana.

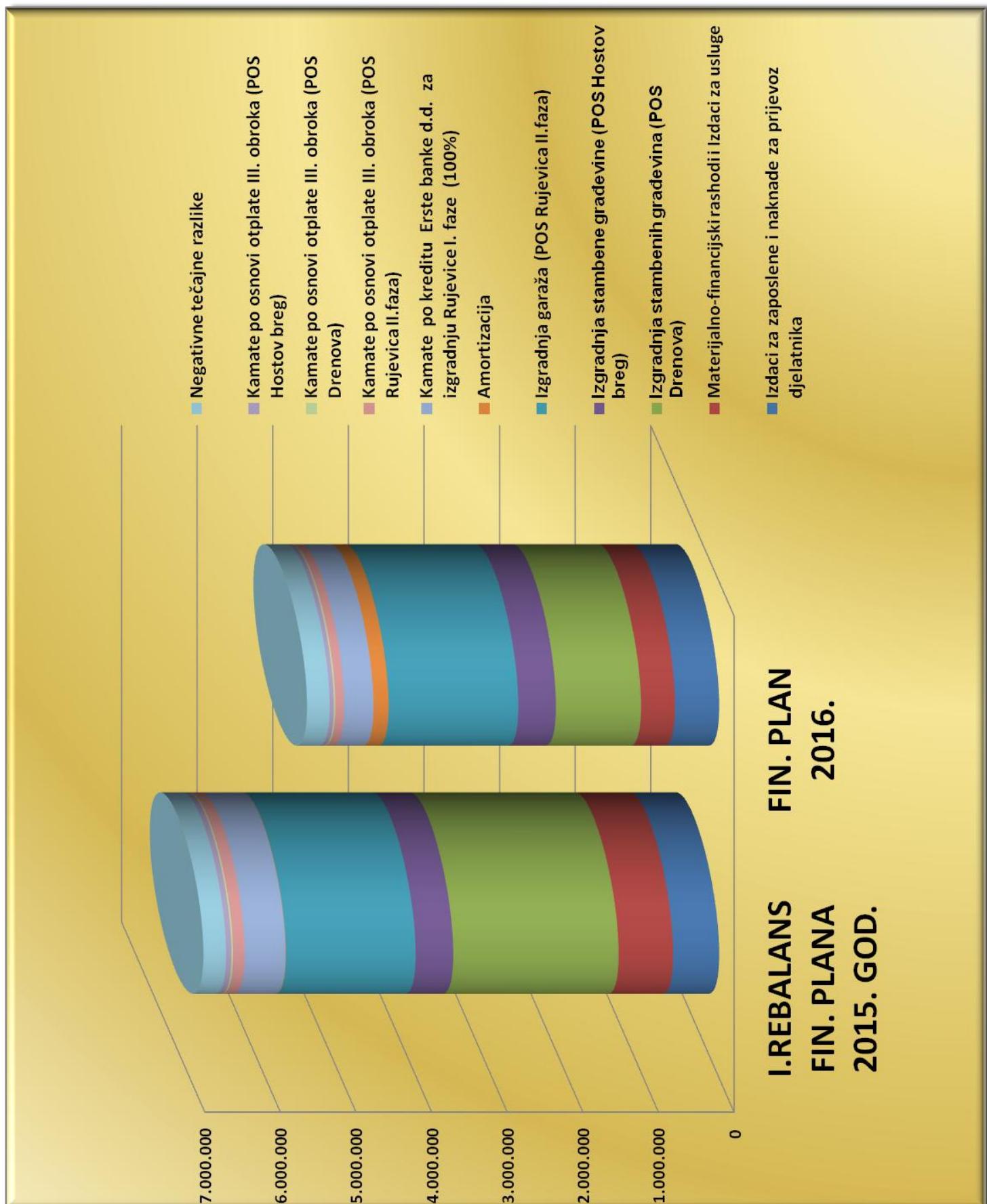
5.2.10. Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)

Kamate se planiraju u iznosu od **55.000 kn**, a odnose se na kamate koje se prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji naplaćuju za račun Republike Hrvatske i Grada Rijeke razmjerno njihovim udjelima u cijeni stana, i to počevši od 01.01.2015.god.

5.2.11. Negativne tečajne razlike

Negativne tečajne razlike planiraju se u narednoj godini u ukupnom iznosu od **300.000 kn** odnosno ostaju na razini Prvog rebalansa 2015.god., a predstavljaju rezultat bilanciranja danih i primljenih kredita i zajmova te njihove otplate odnosno naplate na dan 31.12.2015. god.

Grafikon 2. Prikaz rashoda prema vrstama u 2015.god.



5.3. RASHODI PO IZVORIMA FINANCIRANJA U 2016. GOD.

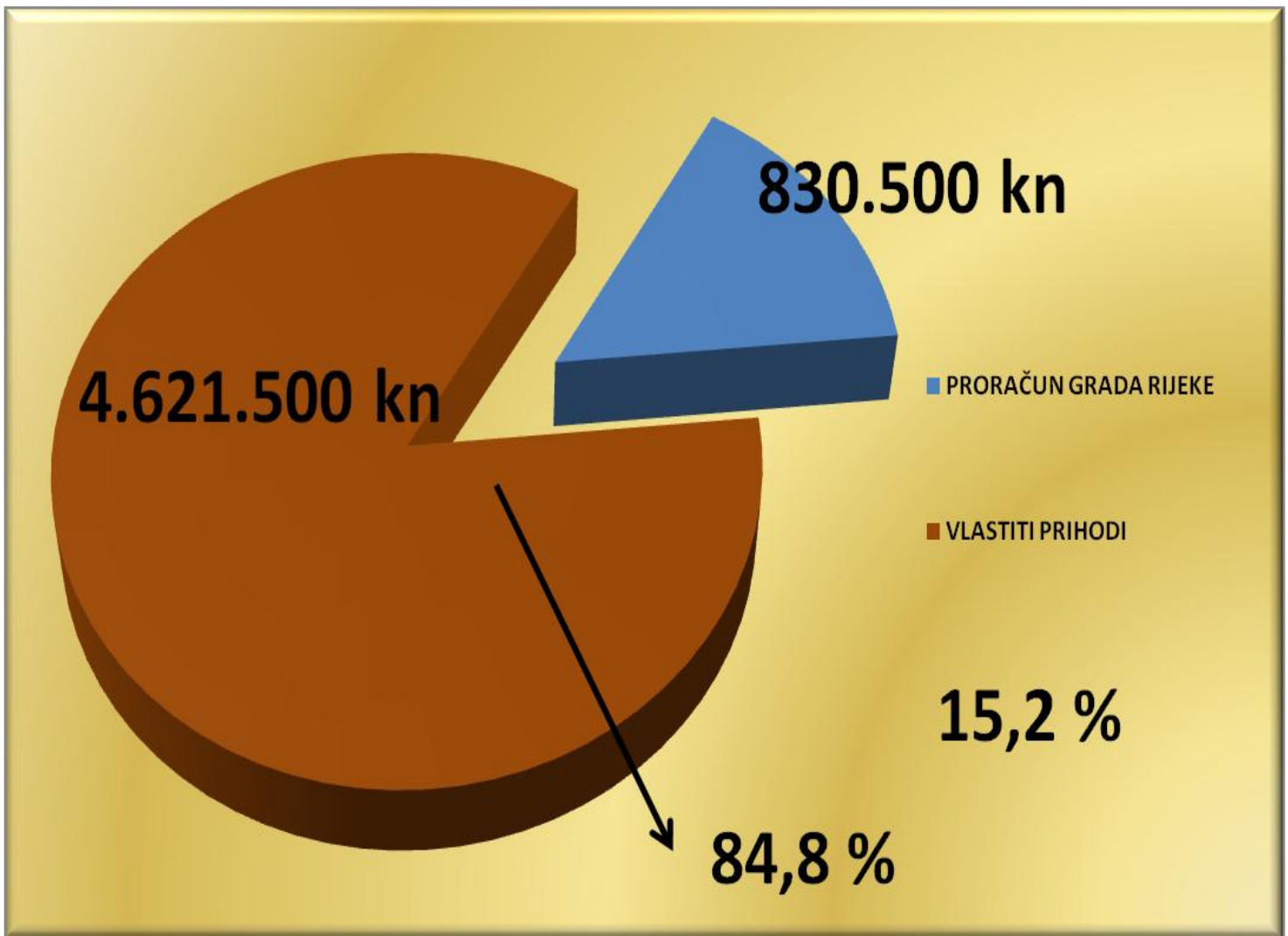
Redovna djelatnost Agencije, financira se manjim dijelom iz sredstava osnivača (Grada Rijeke) u visini 830.500 kn ili 15,2%, a većim dijelom iz vlastitih prihoda u iznosu od 4.621.500 kn ili 84,8%.

RASHODI PO IZVORIMA FINANCIRANJA U 2015. GOD.

u kn

RED.BR.	VRSTA	PRORAČUN GRADA RIJEKE	%	VLASTITI PRIHODI	%	UKUPNO
1.	Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika	584.064	100,0	0	-	584.064
2.	Materijalno-financijski rashodi i Izdaci za usluge	246.436	54,8	203.600	45,2	450.436
	UKUPNO	830.500	80,3	203.600	19,7	1.034.100
3.	Izgradnja st. građ. POS Drenova	-	-	1.125.500	100,0	1.125.500
4.	Izgradnja st. građ. POS Hostov breg	-	-	497.000	100,0	497.000
5.	Izgradnja garaža POS Rujevica II.faza	-	-	1.716.000	100,0	1.716.000
6.	Amortizacija	-	-	200.000	100,0	200.000
7.	Kamate po kreditu Erste & Steiermarkische Bank d.d.	-	-	390.000	100,0	390.000
8.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II. faza)	-	-	114.000	100,0	114.000
9.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)	-	-	20.000	100,0	20.000
10.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)	-	-	55.000	100,0	55.000
11.	Negativne tečajne razlike	-	-	300.000	100,0	300.000
	SVEUKUPNO	830.500	15,2	4.621.500	84,8	5.452.000

Grafikon 3. Prikaz rashoda po izvorima financiranja u 2016.



5.4. FINANCIJSKI REZULTAT

Izrađenim financijskim planom, planiraju se prihodi u iznosu od 6.900.000 kn, a ukupni rashodi koji se predlažu iznose 5.452.000 kn što znači da Agencija za poslovnu 2016. god. planira ostvariti višak prihoda nad rashodima u vrijednosti od **1.448.000 kn** koji će se koristiti za pokriće troškova u narednom razdoblju.

6. Plan zaduživanja i otplata

Sukladno zakonskoj regulativi daje se kratak osvrt na planirana zaduživanja i otplate po lokacijama POS-a koje su definirane člankom 14. Pravilnika o sustavu financijskog upravljanja i kontrola te izradi i izvršavanju financijskih planova neprofitnih organizacija.

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. 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.

Slijedi prikaz po svim POS lokacijama na kojim se u 2016.god. planiraju primitci od danih zajmova kao i izdaci od danih dugoročnih zajmova.

6.1. POS RUJEVICA I.FAZA

Agencija je 2008.god. izgradila 124 stana koje je otkupio Grad Rijeka i dao ih u najam sukladno Odluci o najmu stanova na području Grada Rijeke. Prema zakonskoj regulativi javna sredstva osigurali su Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave, a Agencija se za nedostajući dio potrebnih financijskih sredstava za izgradnju stanova zadužila kod banke.

Slijedom navedenog, Agencija otplaćuje dugoročni kredit s valutnom klauzulom Erste & Steiermarkische bank d.d. u iznosu od 73.000.000,00 kn odnosno 10.041.490,40 EUR

preračunato na dan korištenja kredita. Isti je uzet za financiranje izgradnje stanova i garaža na lokaciji Rujevica I. faza. 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. Glavnica i redovna kamata obračunavaju se i dospijevaju na naplatu tromjesečno i to zadnjeg dana svakog kalendarskog tromjesečja.

Slijedi prikaz otplatnog plana za razdoblje od 2008.god. do 2018.god.

Iznos kredita **10.041.490,40 EUR**

u EUR

Razdo- blje	Otplatna glavnica	Otplatna kamata	Otplatna rata (glavnica + kamata)	Preostalo stanje glavnice	Preostalo stanje kamate
2008.- 2015.	7.196.401,36	1.557.626,81	8.754.028,17	-	-
2016.	1.138.035,56	47.101,65	1.185.137,21	2.845.089,04	76.038,35
2017.	1.138.035,56	24.831,02	1.162.866,58	1.707.053,48	28.936,70
2018.	569.017,92	4.105,68	573.123,60	569.017,92	4.105,68
UKUPNO	10.041.490,40	1.633.665,16	11.675.155,56	0,00	0,00

U 2016. god. planiraju se odljevi na temelju otplate glavnice u iznosu od 1.138.035,56 EUR i otplate kamate u iznosu od 47.101,65 EUR prema otplatnom planu banke.

Nadalje, Agencija je zaključila Sporazum o osiguranju doznačenih sredstava s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama 2006.god. temeljem kojeg je doznačeno 13.586.595,35 kn u svrhu osiguranja sredstava potrebnih za izgradnju građevine prema programu društveno poticane stanogradnje.

Kamatna stopa je 2% u periodu počeka od 01.01.2007.god. do 30.9.2018.god. obračunata komforno i pripisuje se glavnici, a u periodu otplate od 30.9.2018. do 30.9.2028.god. kamatna stopa iznosi 5% na uvećanu glavniciu i obračunava se dekurzivno.

U narednoj godini Agencija ne planira izdatke s osnove otplate glavnice primljenih dugoročnih zajmova prema Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama.

6.2. POS RUJEVICA II.FAZA

Agencija je 2010.god. završila s izgradnjom 80 stanova i 36 garaža na Rujevici čija je ukupna vrijednost investicije iznosila 50.438.238,57 kn.

Slijedi prikaz naplaćenih javnih sredstava (RH+JLS) kao i plan ukupnih zajmova u otplati u 2016.god. Planovi su izrađeni na temelju redovnih otplatnih planova.

POS RUJEVICA II. FAZA 22.07.2010.		
	DPS: 22.07.2010.	JLS: 22.07.2010.
Naplaćeno u gotovini:	610.813,07 kn	629.390,95 kn
Obročna otplata:	8.343.991,59 kn	9.121.462,27 kn
Neprodani stanovi/garaže:	378.222,12 kn	388.078,47 kn
UKUPNO:	9.338.103,48 kn	10.144.166,47 kn
UKUPNO PRIMLJENO DPS:	9.338.103,48 kn	
UKUPNO PRIMLJENO JLS:	10.144.166,47 kn	
SVEUKUPNO:	19.482.269,95 kn	
GUBICI PO TEČAJNIM RAZL.:	10.311,48 kn	
UKUPNO OBROČNA OTPLATA (TEČAJ: 7,32945):	17.465.453,86 kn	2.382.914,66 EUR

OTPLATA 2016. TEČAJ 7,65							
		EUR:	KN:	GLAVNICA EUR:	GLAVNICA KN:	KAMATA EUR:	KAMATA KN:
UKUPNO ZAJMOVA U OTPLATI:	IZNOS:	45.218,76 EUR	345.923,51 kn	30.388,13 EUR	232.469,19 kn	14.830,63 EUR	113.454,32 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE RH - OTPLATA:	IZNOS:	21.946,02 EUR	167.887,05 kn	14.775,64 EUR	113.033,65 kn	7.170,38 EUR	54.853,41 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE JLS - OTPLATA:	IZNOS:	23.272,74 EUR	178.036,46 kn	15.612,49 EUR	119.435,55 kn	7.660,25 EUR	58.600,91 kn

Slijedom navedenog, Agencija u 2016. god. planira otplatu zajmova u ukupnom iznosu od 345.923,51 kn, od čega se 167.887,05 kn odnosi na obveze za zajmove RH, a 178.036,46 kn za zajmove JLS-a.

6.3. POS DRENOVA

Agencija je 2014.god. završila s izgradnjom 80 stanova na Drenovi čija je ukupna vrijednost investicije iznosila 42.194.359,38 kn.

POS DONJA DRENOVA		
	DPS: 22.05.2014.	JLS: 22.05.2014.
Naplaćeno u gotovini:	1.565.382,49 kn	391.663,24 kn
Obročna otplata:	8.328.830,51 kn	2.083.889,87 kn
Neprodani stanovi:	662.592,00 kn	165.782,43 kn
UKUPNO:	10.556.805,00 kn	2.641.335,54 kn
UKUPNO PRIMLJENO DPS:	10.556.805,00 kn	
UKUPNO PRIMLJENO JLS:	2.641.335,54 kn	
SVEUKUPNO:	13.198.140,54 kn	

OTPLATA 2016. TEČAJ 7,65							
		EUR:	KN:	GLAVNICA EUR:	GLAVNICA KN:	KAMATA EUR:	KAMATA KN:
UKUPNO ZAJMOVA U OTPLATI:	IZNOS:	8.155,68 EUR	62.390,95 kn	5.587,39	42.743,53 kn	2.568,29 EUR	19.647,42 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE RH - OTPLATA:	IZNOS:	6.523,48 EUR	49.904,62 kn	4.469,17 EUR	34.189,15 kn	2.054,31 EUR	15.715,47 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE JLS - OTPLATA:	IZNOS:	1.632,20 EUR	12.486,33 kn	1.118,22 EUR	8.554,38 kn	513,98 EUR	3.931,95 kn

Slijedom navedenog, Agencija u 2016. god. planira otplatu zajmova u ukupnom iznosu od 62.390,95 kn, od čega se 49.904,62 kn odnosi na obveze za zajmove RH, a 12.486,33 kn za zajmove JLS-a.

6.4. POS HOSTOV BREG

Agencija je 2014. završila s izgradnjom 95 stanova na Hostovom bregu investicijske vrijednosti 47.841.385,67 kn.

POS HOSTOV BREG		
	DPS: 23.12.2014.	JLS: 23.12.2014.
Naplaćeno u gotovini:	2.240.700,00 kn	1.180.824,21 kn
Obročna otplata:	7.577.655,00 kn	3.995.870,64 kn
Neprodan stan:	125.985,00 kn	66.300,00 kn
UKUPNO:	9.944.340,00 kn	5.242.994,85 kn
<i>UKUPNO PRIMLJENO DPS:</i>		<i>9.944.340,00 kn</i>
<i>UKUPNO PRIMLJENO JLS:</i>		<i>5.242.994,85 kn</i>
SVEUKUPNO:		15.187.334,85 kn

OTPLATA 2016. TEČAJ 7,65							
		EUR:	KN:	GLAVNICA EUR:	GLAVNICA KN:	KAMATA EUR:	KAMATA KN:
UKUPNO ZAJMOVA U OTPLATI:	IZNOS:	27.866,88 EUR	213.181,63 kn	20.728,85 EUR	158.575,70 kn	7.138,03 EUR	54.605,93 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE RH - OTPLATA:	IZNOS:	18.258,33 EUR	139.676,22 kn	13.581,50 EUR	103.898,48 kn	4.676,83 EUR	35.777,75 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE JLS - OTPLATA:	IZNOS:	9.608,55 EUR	73.505,41 kn	7.147,35 EUR	54.677,23 kn	2.461,20 EUR	18.828,18 kn

Slijedom navedenog, Agencija u 2016. god. planira otplatu zajmova u ukupnom iznosu od 213.181,63 kn od čega se 139.676,22 kn odnosi na obveze za zajmove RH, a 73.505,41 kn za zajmove JLS-a.

7. PLAN PRILJEVA I ODLJEVA U 2016.GOD.

Agencija planira poslovnu 2016.godinu započeti sa saldnom od 2.628.362 kn koji se odnosi na redovnu djelatnost.

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

7.1. Aktivnost: POS RUJEVICA I. FAZA- NAPLATA I OTPLATA KREDITA

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0,00	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	6.650.000	naplata glavnice po robnom kreditu (76,33%)
	275.000	naplata kamate po robnom kreditu (76,33%)
	250.000	naplata starog duga iz 2009.god. (23,67%)
	1.925.000	naplata zatezних kamata (23,67%)
	9.100.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	8.710.000	otplata glavnice po kreditu Erste banke
	390.000	otplata kamate po kreditu Erste banke
	9.100.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0,00	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 zatezних kamata po danom robnom kreditu.

7.2. Aktivnost: POS RUJEVICA II.FAZA NAPLATA I OTPLATA JAVNIH SREDSTAVA

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0,00	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	347.000	naplata glavnice i kamate javnih sredstava (III.obrok)
	347.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	168.000	povrat glavnice i kamate APN-u
	179.000	povrat glavnice i kamate JLS-u
	347.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0,00	stanje na 31.12.2016.

Priljevi su planirani u iznosu od 347.000 kn temeljen ugovorene obveze o obročnoj otplati tzv. III. obroka temeljem već zaključenih ugovora o kupoprodaji stana/garaže na Rujevici te ugovora o obročnoj otplati sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, a odljevi su planirani u vrijednosti od 347.000 kn temeljem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji kojim se glavnica i kamata javnih sredstava naplaćuje za račun Republike Hrvatske i Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave - Grada Rijeke i to razmjerno njihovim udjelima u cijeni stana/garaže.

7.3. Aktivnost: POS DRENOVA NAPLATA I OTPLATA JAVNIH SREDSTAVA

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	63.000	naplata glavnice i kamate javnih sredstava (III.obrok)
	63.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	50.500	povrat glavnice i kamate APN-u
	12.500	povrat glavnice i kamate JLS-u
	63.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2016.

7.4. Aktivnost: DONJA DRENOVA- PRODAJA DVA STANA

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0,00	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	1.399.755	(naplata gotovinskih i/ili kreditnih sredstva kupaca)
	1.399.755	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	695.745	povrat rezervnog fonda APNu
	339.192	povrat APNu
	84.867	povrat JLSu
	279.951	plaćanje poreza na dodanu vrijednost
	1.399.755	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2016.

Priljevi su planirani s osnove gotovinske i/ili kreditne naplate od kupaca prodajom preostala dva stana na Drenovi (1.399.755 kn), a odljevi temeljem zakonske osnove koja se odnosi na povrat rezervnog fonda koji je 2014.god. doznačen Agenciji radi osiguranja financiranja izgradnje građevine do potpune dovršenosti obzirom da je u tom trenutku ostalo četiri stana koja se nisu uspjela prodati do trenutka završetka izgradnje višestambene građevine. Isto tako planiran je povrat javnih sredstava uključenih u III.obrok i to: APN-u iznos od 339.192 kn, a JLS-u 84.867 kn s time da se napominje ukoliko sredstva III. obroka budu plasirana putem obročne otplate vraćaju se u periodu otplate do maksimalno 30 godina + 1 godina počeka od zaključenja konačnih ugovora. Na kraju ostaje obveza za plaćanje poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 279.951 kn.

U narednoj godini po podmirenju svih prihoda (priljeva) i rashoda (odljeva) stanje na računu koje se planira na dan 31.12.2016.god. je 0 kn.

7.5. Aktivnost: POS HOSTOV BREG NAPLATA I OTPLATA JAVNIH SREDSTAVA

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	214.000	naplata glavnice i kamate javnih sredstava (III.obrok)
	214.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	140.000	povrat glavnice i kamate APN-u
	74.000	povrat glavnice i kamate JLS-u
	214.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2016.

7.6. Aktivnost: POS Hostov breg – PRODAJA JEDNOG STANA

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	601.859	naplata gotovinskih ili kreditnih sredstava kupca
	601.859	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	35.767	povrat 35% Gradu Rijeci
	125.985	povrat APNu
	66.300	povrat JLSu
	105.296	plaćanje poreza na dodanu vrijednost
	268.511	povrat na žiro račun Agencije
	601.859	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2016.

Na lokaciji POS Hostov breg planirana je prodaja jednog stana koji je ostao neprodan završetkom izgradnje višestambene građevine protekle godine, slijedom čega su planirani priljevi od strane kupca u iznosu od 601.859 kn, a odljevi s osnove povrata 35% uloženi sredstava Gradu Rijeci (35.767 kn) te povrat javnih sredstava uključenih u III. obrok kao i podmirenje porezne obveze u iznosu od 105.296 kn.

7.7. Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS MARTINKOVAC

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2016.
PRILJEVI		
	7.789.599	naplata preostalih državnih poticajnih sredstava
	6.840.871	naplata učešća od kupaca (I. obroka)
	15.720.029	naplata II.obroka od kupaca (kreditna ili gotovinska sredstva)
	1.600.000	naplata od Grada Rijeke za priključke
	31.950.499	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	17.000.000	troškovi građenja
	90.000	troškovi nadzora
	622.175	troškovi projektiranja
	1.600.000	plaćanje priključaka (HEP, Energo i ViK)
	700.000	plaćanje ostalih troškova (vodni doprinos i sl.)
	20.012.175	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	+8.073.851	stanje na 31.12.2016.

Priljevi su najvećim dijelom planirani s osnove naplate I. obroka u cijelosti te djelomične naplate II. obroka od predugovorne/kalkulativne cijene stana/garaže u iznosu od 22.560.900 kn te manjim dijelom naplate preostalih državnih poticajnih sredstava temeljem Plana poticajnih sredstava RH za potrebe programa POS-a u periodu 2016.-2018.god. (7.789.599 kn). Očekuje se i naplata od Grada Rijeke za priključke struje, vode i plina na komunalnu infrastrukturu u iznosu od 1.600.000 kn.

Odljevi su manjim dijelom planirani za isplatu preostalih ranije ugovorenih troškova projektiranja (622.175 kn) kao i za plaćanje osam privremenih situacija izvođaču radova i nadzoru gradnje temeljem prethodno provedenog odgovarajućeg postupka javne nabave. Na kraju je razvidno da obveze po projektu završavaju useljenjem kupaca u stanove 2017.god. - stoga je stanje na računu krajem 2016.god. u plusu.

Plan se temelji na procjeni troškova izgradnje te dinamike gradnje s početkom radova u proljeće 2016.god. te realizaciji državnih poticajnih sredstava kao i naplati I. i djelomično II. obroka od strane kupaca. Razlika naplaćenih sredstava u visini 8.073.851 kn bit će utrošena nastavkom realizacije započetog projekta tijekom 2017.god.

7.8. Aktivnost: REDOVNA DJELATNOST

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	2.628.362	stanje na 01.01.2016.
	2.628.362	raspoloživo
PRILJEVI		
	830.500	Donacije iz proračuna Grada Rijeke
	42.000	Ostali priljevi od fin. imovine (pasivne kamate)
	872.500	Sveukupni priljevi
ODLJEVI		
	584.064	Plaće i prijevoz djelatnika
	450.436	Materijalno-financijski rashodi i Izdaci za usluge
	200.000	Amortizacija
	1.234.500	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	2.266.362	stanje na 31.12.2016.

Redovna djelatnost financira se najvećim dijelom donacijama iz Proračuna Grada Rijeke (830.500 kn) te manjim dijelom vlastitim prihodima ostvarenim od financijske imovine (42.000 kn).

Odljevi su planirani za pokriće redovne djelatnosti Agencije.

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