

FINANCIJSKI PLAN

**AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU
GRADA RIJEKE**

ZA 2017. 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 izvještavanju u neprofitnom računovodstvu i registru neprofitnih organizacija (NN 31/15) kao i Pravilnika o neprofitnom računovodstvu i računskom planu (NN 1/15) i Pravilnika o sustavu financijskog upravljanja i kontrola te izradi i izvršavanju financijskih planova neprofitnih organizacija (NN 119/15) Agencija donosi Financijski plan za 2017. 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 po modelu društveno poticane stanogradnje izgradila 124 stana i 253 garažno parkirna mjesta 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 s porezom na dodanu vrijednost. Sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15) Agencija je više puta ponudila garaže prodaji na tržištu no nije zaprimljena niti jedna ponuda. U narednom periodu planiraju se daljnje aktivnosti na prodaji istih.

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 80 izgrađenih stanova, prodano je 78 po okončanom obračunu, a preostala 4 stana su prodana tijekom 2015. i 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 po završnom obračunu, a preostali stan je prodan u 2016.god.

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 tekture u skladu s pročeljem zgrade.

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



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 2016. i Plan za 2017.god. kao i Plan poticajnih sredstava Republike Hrvatske za potrebe programa POS-a u periodu 2016.-2019.god. - kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Martinkovac.

Agencija je do sada dva puta raspisala natječaj za odabir izvođača radova gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu temeljem prethodno izrađene projektne dokumentacije, ali je morala donijeti Odluku o poništenju postupka javne nabave obzirom da je cijena najpovoljnije (pristigle) ponude bila veća od procijenjene vrijednosti nabave kao i od osiguranih sredstava za nabavu.

Slijedom navedenog, po preispitivanju okolnosti koje su dva puta dovele do poništenja natječaja za izvođača radova, pristupit će se izradi nove projektne dokumentacije stoga je moguće da će se parametri izmijeniti u odnosu na sada raspoložive podatke.

Financijski plan Agencije temeljen je na planiranim daljnjim aktivnostima na izgradnji novih POS-ovih stanova na području Martinkovca (dalje u tekstu: POS Martinkovac I. faza) kao i ispitivanju opravdanosti gradnje na nekim novim lokacijama koje su za sada u imovinsko-pravnoj pripremi (POS Martinkovac II.faza, Hostov breg II.faza). Isto tako, planirane su prodajne aktivnosti na lokacijama na kojima je ostalo neprodanih garaža (Rujevica II.faza).

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 stanova**, a u narednom periodu planira se izgradnja novih 90-tak stanova.

Sukladno zakonskoj regulativi, a ovisno o osiguravanju financijskih sredstava Republike Hrvatske u narednom periodu 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 državnog proračuna. Konkretniji planovi bit će poznati u 2017.god. kada bude usvojen Provedbeni program POS-a za narednu godinu u kojem će biti definirane lokacije, broj i struktura stanova u stambenim zgradama.

5. FINANCIJSKI PLAN

Financijski plan za 2017. 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 aktivnostima tj. projektima.

5.1. PRIHODI (PRIMITCI)

u kn

RAČUN IZ RAČ. PLANA	UKUPNI PRIHODI (PRIMITCI)	II. IZMJENE I DOPUNE FIN. PLANA ZA 2016. GOD.	POVEĆANJE/ SMANJENJE	FIN. PLAN ZA 2017. GOD.	INDEKS
1	2	3	4	5	6 (5/3*100)
31	Prihodi od prodaje roba i pružanja usluga	1.602.000	+114.000	1.716.000	107,1
311	Prihodi od prodaje stambenih građevina POS Drenova	1.120.000	-1.120.000	0	-
311	Prihodi od prodaje stambene građevine POS Hostov breg	482.000	-482.000	0	-
311	Prihodi od prodaje neprodanih garaža POS Rujevica II.faza	0	+1.716.000	1.716.000	-
34	Prihodi od imovine	3.010.350	-174.850	2.835.500	94,2
341	Prihodi od kamata po danom robnom kreditu (76,33%)	250.000	-122.000	128.000	51,2
341	Prihodi od kamata po osnovi otplate javnih sredstava (III. obroka) POS Rujevica II.faza	260.000	-62.000	198.000	76,2
341	Prihodi od kamata po osnovi otplate javnih sredstava (III. obroka) POS Drenova	38.000	-12.000	26.000	68,4
341	Prihodi od kamata po osnovi otplate javnih sredstava (III. obroka) POS Hostov breg	85.000	-7.000	78.000	91,8
341	Prihodi od zateznih kamata	1.925.000	+175.500	2.100.500	109,1
341	Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika	300.000	0	300.000	100,0
341	Ostali prihodi od financijske imovine (pasivne kamate)	152.350	-147.350	5.000	3,3

35	Prihodi od donacija	836.650	-3.150	833.500	99,6
351	Prihodi od tekuće donacije iz Proračuna Grada Rijeke	836.650	-3.150	833.500	99,6
36	Ostali prihodi	2.000	+330.000	332.000	<1.000,0
361	Prihodi od naknade šteta	2.000	+330.000	332.000	<1.000,0
UKUPNO:		5.451.000	+266.000	5.717.000	104,9

Prihod od prodaje stanova vezani za projekt POS Martinkovac I. faza bit će planiran u godini u kojoj se očekuje prodaja izgrađenih objekata, a to je 2018. godina.

Ukupni prihodi i primici za 2017.god. planirani su u iznosu od 5.717.000 kn što predstavlja povećanje od 4,9% ili za 266.000 kn u odnosu na II. Izmjene i dopune Financijskog plana za 2016. god.

U narednoj godini Agencija planira uprihodovati **5.717.000 kn** i to od:

- prodaje roba i pružanja usluga 1.716.000 kn,
- imovine 2.835.500 kn,
- donacija 833.500 kn i
- ostalih prihoda 332.000 kn.

Obzirom da je zakonska obveza da se plan prihoda i rashoda planira najmanje na razini skupine (druga razina) iz Računskog plana za neprofitne organizacije, u tablicama su prikazani detaljniji podaci iskazani na razini podskupine (treća razina).

Slijedi detaljniji prikaz prihoda/primitaka te rezultat predloženih izmjena:

PRIHODI OD PRODAJE ROBA I PRUŽANJA USLUGA

Ovi prihodi procijenjeni su na iznos od **1.716.000 kn** i odnose se na prihode od prodaje neprodanih garaža iz projekta POS Rujevica II. faza. Isti se odnose na vrijednost 20 garaža koje su izgrađene u sklopu projekta, a planiraju se u godini u kojoj se očekuje prihod od prodaje, a to je naredna godina. Ovi prihodi sudjeluju u strukturi ukupnih prihoda s udjelom od 30,0%.

Parametri za izračun

Red. br.	Zgrada	Broj garaže	Neto površina	u kn		
				Ukupna cijena garaže bez PDV-a	PDV 25%	Cijena garaže s PDV-om
1	3P	G1	9,43	62.108,86 kn	15.527,22 kn	77.636,08 kn
2	3P	G2	9,53	62.767,54 kn	15.691,89 kn	78.459,43 kn
3	3P	G3	9,57	63.031,01 kn	15.757,75 kn	78.788,76 kn
4	3P	G5	12,61	83.053,33 kn	20.763,33 kn	103.816,66 kn
5	3P	G6	12,36	81.406,74 kn	20.351,69 kn	101.758,43 kn
6	3P	G7	19,29	127.049,86 kn	31.762,47 kn	158.812,33 kn
7	4P	G2	9,53	62.767,54 kn	15.691,89 kn	78.459,43 kn
8	4P	G5	12,61	83.053,33 kn	20.763,33 kn	103.816,66 kn
9	4P	G6	12,36	81.406,74 kn	20.351,69 kn	101.758,43 kn
10	4P	G7	19,29	127.049,86 kn	31.762,47 kn	158.812,33 kn
11	4P	G8	19,42	127.906,11 kn	31.976,53 kn	159.882,64 kn
12	5P	G2	9,53	62.767,54 kn	15.691,89 kn	78.459,43 kn
13	5P	G3	9,57	63.031,01 kn	15.757,75 kn	78.788,76 kn
14	5P	G5	12,61	83.053,33 kn	20.763,33 kn	103.816,66 kn
15	6P	G2	9,53	62.767,54 kn	15.691,89 kn	78.459,43 kn
16	6P	G3	9,57	63.031,01 kn	15.757,75 kn	78.788,76 kn
17	6P	G5	12,61	83.053,33 kn	20.763,33 kn	103.816,66 kn
18	6P	G6	12,36	81.406,74 kn	20.351,69 kn	101.758,43 kn
19	6P	G7	19,29	127.049,86 kn	31.762,47 kn	158.812,33 kn
20	6P	G8	19,42	127.906,11 kn	31.976,53 kn	159.882,64 kn
Ukupno:				1.715.667,39 kn	428.916,89 kn	2.144.584,28 kn

Temeljem okončanog obračuna na lokaciji POS Rujevica II. faza i kasnijim izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dodanu vrijednost te Zakona o društveno poticanoj stanogradnji kojim su od 2015.god., zemljište, komunalni i vodni doprinos postali oporezivi, izračunata je prodajna cijena za 20 neprodanih garaža u iznosu od 1.715.667,39 kn bez poreza na dodanu vrijednost slijedom čega se ova stavka prihoda planira u iznos od 1.716.000 kn.

PRIHODI OD IMOVINE

Prihodi od imovine odnose se na prihode od financijske imovine te se za 2017.god. planiraju u ukupnom iznosu od **2.835.500 kn** što predstavlja smanjenje od 174.850 kn ili za 5,8% u odnosu na 2016. god.

PRIHODI OD KAMATA PO DANOM ROBNOM KREDITU (76,33%)

U narednoj godini procjenjuju se u iznosu od 128.000 kn prihodi od kamata po danom robnom kreditu (76,33%), a isti se planiraju 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. Navedeni prihodi manji su za 122.000 kn ili

za 48,8% u odnosu na 2016.god., a planirani su temeljem dosadašnjeg ostvarenja i procijenjene kamate prema Otplatnom planu Erste&Steiermarkische Bank d.d.

Parametri za izračun

Prema Otplatnom planu Erste& Steiermarkische Bank d.d., kamata robnog kredita u narednoj godini iznosi 16.719,64 EUR što pomnoženo s okvirnim tečajem za 1 EUR=7,6 kn daje iznos od 127.069,27 kn - stoga je planirano 128.000 kn prihoda od kamata po danom robnom kreditu (76,33%).

PRIHODI OD KAMATA PO OSNOVI OTPLATE JAVNIH SREDSTAVA (III. OBROKA) POS RUJEVICA II. FAZA

Prihodi od kamata po osnovi otplate javnih sredstava (III. obroka) POS Rujevica II. faza planiraju se u iznosu od 198.000 kn odnosno sa smanjenjem od 23,8% u odnosu na 2016. god. Planirano smanjenje u narednoj godini proizlazi iz ugovornih obveza tijekom godine bez prijevremenih otplata odnosno temelji se na obročnoj otplati javnih sredstava od kupaca (za tzv. III. obroka) prema zaključenim Ugovorima o kupoprodaji stana/garaže na Rujevici i Ugovorima o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini. Navedeni prihodi čine 3,5% ukupnih prihoda Agencije.

Parametri za izračun

Prema gore navedenim kupoprodajnim ugovorima i redovnim otplatnim planovima koji su s kupcima ugovoreni s valutnom klauzulom u EUR, procjena je napravljena prema okvirnom tečaju za 1EUR=7,6 kn s time da se u tijeku obročne otplate može izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali iznos cijene stana s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

Slijedom navedenog, za 19 kupaca koji su u redovnoj obročnoj otplati i za 3 nova kupca kojima otplata starta u narednoj godini, kamata za razdoblje otplate zajedno s kamatom počeka koja se obračunava do podmirenja duga banci iznosi 26.053 EUR odnosno 198.000 kn. Procjena je izrađena prema otplatnim planovima kupaca bez prijevremenih otplata.

PRIHODI OD KAMATA PO OSNOVI OTPLATE JAVNIH SREDSTAVA (III.OBROKA) POS DRENOVA

Prihodi od kamata po osnovi otplate javnih sredstava (III.obroka) POS Drenova planiraju se u iznosu od 26.000 kn odnosno smanjuju se za 12.000 kn ili za 31,6% u odnosu na 2016.god. Isti se isto tako odnose na ugovornu obvezu o obročnoj otplati javnih sredstava od kupaca (III. obrok) temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana i Ugovora o obročnoj otplati,sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

Parametri za izračun

U narednoj godini 4 kupca su u redovnoj obročnoj otplati čija kamata za razdoblje otplate iznosi 3.421 EUR odnosno 26.000 kn prema procijenjenom tečaju. Ova stavka prihoda je izrađena prema otplatnim planovima kupaca bez prijevremenih otplata.

PRIHODI OD KAMATA PO OSNOVI OTPLATE JAVNIH SREDSTAVA (III. OBROKA) POS HOSTOV BREG

U 2017.god. planiraju se prihodi po osnovi otplate javnih sredstava (tzv. III.obroka) za lokaciju Hostov breg u iznosu od 78.000 kn koji se isto tako odnose na ugovornu obvezu o obročnoj otplati javnih sredstava od kupaca temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana na Hostovom bregu i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini. Ovi prihodi manji su za 8,2% u odnosu na 2016.god.

Parametri za izračun

U narednoj godini za 9 kupaca koji su već u redovnoj obročnoj otplati i za 1. novog kupca kojemu otplata starta u 2017.god., kamata za razdoblje otplate zajedno s kamatom počeka koja se obračunava do podmirenja duga banci iznosi 10.263 EUR odnosno 78.000 kn prema okvirnom tečaju. Procjena ovih prihoda je također izrađena prema otplatnim planovima kupaca bez prijevremenih otplata.

PRIHODI OD ZATEZNIH KAMATA

Prihodi od zatezних kamata se povećavaju za 175.500 kn ili za 9,1% u odnosu na 2016.god. i sada iznose 2.100.500 kn. Isti se odnose na zatezne kamate po danom robnom kreditu Gradu Rijeci s osnove zakašnjele naplate dijela dospjele glavnice iz 2009.god. i redovnih rata. Ovi prihodi učestvuju u strukturi ukupnih prihoda sa 36,8%.

Parametri za izračun

Obračun zatezne kamate broj 4 od 25.11.2013.god. i broj 5 od 01.4.2016.god. prema zakonskim propisima Republike Hrvatske.

PRIHODI OD POZITIVNIH TEČAJNIH RAZLIKA

Navedeni prihodi planiraju se u iznosu od 300.000 kn odnosno ostaju na razini 2016.god., a planiraju se s osnova bilanciranja danih i primljenih kredita i zajmova te njihova otplata odnosno naplata na dan 31.12.2017. god. Isti se planiraju prema nalogu Državnog ureda za reviziju, Područnog ureda Rijeka (KLASA:041-01/11-02/320, URBROJ:613-01-01-12-7 od 20.3.2012.god.) uz napomenu da je kretanje deviznog tečaja vrlo teško predvidjeti pa samim tim i precizno planirati bilanciranje danih i primljenih kredita i zajmova te njihova otplata odnosno naplata.

OSTALI PRIHODI OD FINACIJSKE IMOVINE (PASIVNE KAMATE)

U narednoj godini planiraju se prihodi od financijske imovine (pasivne kamate) u iznosu od 5.000 kn, a odnose se na predviđene pasivne kamate po viđenju na neoročena sredstva po svim transakcijskim računima. Smanjenje ove stavke iznosi 147.350 kn (ili 96,7%) i

uglavnom proizlazi iz isteka ugovorene kamatne stope korištenjem računa posebne namjene u Splitskoj banci d.d. za sve dosadašnje POS projekte.

Parametri za izračun

Agencije prema Odlukama banaka za 8 transakcijskih računa (IBAN-a) ostvaruje kamate na sredstva po viđenju u rasponu od 0,01 do 0,10 p.p.godišnje, stoga je procjena tzv. pasivnih kamata izrađena prema prošlogodišnjem ostvarenju istih iz kojeg je izuzeta povlaštena kamatna stopa Splitske banke d.d. od 4,25 p.p.

PRIHODI OD DONACIJA

U 2017. god. planira se prihod od 833.500 kn s osnova sufinanciranja redovne djelatnosti Agencije iz Proračuna Grada Rijeke kroz tekuće donacije za pokriće plaća te dijela materijalno-financijskih rashoda. Prihodi iz proračuna Grada Rijeke čine 14,6% ukupnih prihoda Agencije i manji su za 0,4% u odnosu na 2016. god.

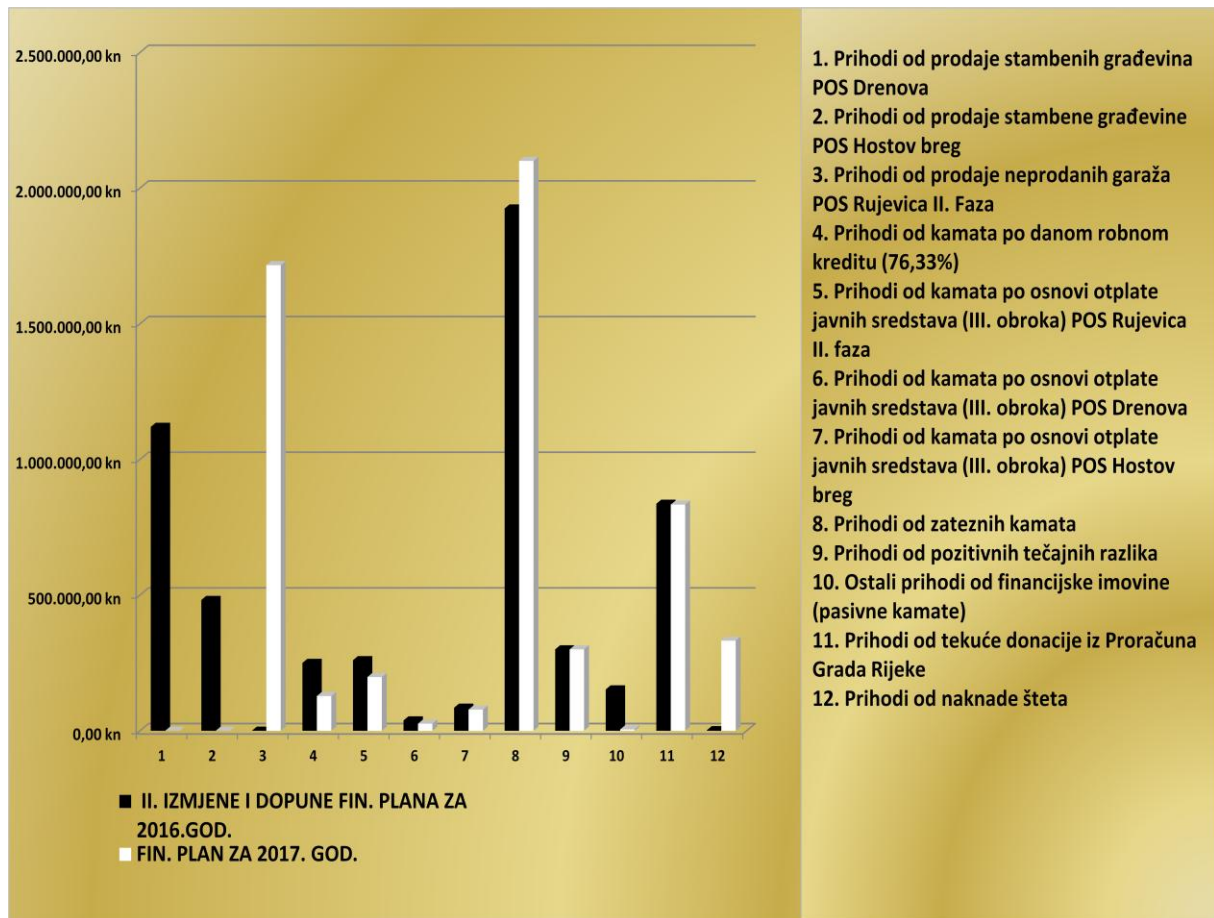
Parametri za izračun

Detaljnije obrazloženje može se vidjeti na rashodovnoj strani obzirom da se procjena prihoda od donacija iz Proračuna Grada Rijeke bazira na podmirenju dijela rashoda Agencije za redovnu djelatnost.

OSTALI PRIHODI

U narednoj godini planiraju se Prihodi od naknade šteta u vrijednosti od 332.000 kn. Isti se odnose na naplatu bankarske garancije od projektantskog društva zbog neusklađenosti projektantskih rješenja sa zakonskom obavezom te zaključenim ugovorom o pružanju usluga.

Grafikon 1. Prikaz prihoda prema vrstama u 2017. god.



5.2. RASHODI (IZDACI)

u kn

RAČUN IZ RAČ. PLANA	UKUPNI RASHODI (IZDACI)	II. IZMJENE I DOPUNE FIN. PLANA ZA 2016. GOD.	POVEĆANJE/ SMANJENJE	FIN. PLAN ZA 2017. 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	-590.214	0	-
41+ 4212	Rashodi za radnike s naknadama za prijevoz	590.214	-590.214	0	-
1. PROGRAM: FINANCIRANJE OSNOVNIH AKTIVNOSTI		0	+1.331.000	1.331.000	-
41	1.1.Aktivnost: Rashodi za zaposlene	0	+572.500	572.500	-

411	Plaće			481.500	-
412	Ostali rashodi za radnike			8.200	-
413	Doprinosi na plaće			82.800	-
421	Materijalni-financijski rashodi i Izdaci za usluge	829.786	-615.786	0	-
	Izgradnja stambenih građevina (POS Drenova)	1.120.000	-1.120.000	0	-
	Izgradnja stambene građevine (POS Hostov breg)	497.000	-497.000	0	-
	Kamate po kreditu Erste Bank d.d za izgradnju Rujevice I.faze (100%)	320.000	-320.000	0	-
	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)	260.000	-260.000	0	-
	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)	38.000	-38.000	0	-
	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)	85.000	-85.000	0	-
	Negativne tečajne razlike	300.000	-300.000	0	-
42-44	Materijalni i financijski rashodi	3.449.786	-3.235.786	0	-
42	1.2. Aktivnost: Materijalni rashodi	0	+450.500	450.500	-
421	Naknade troškova radnicima	0	+40.000	40.000	-
425	Rashodi za usluge	0	+350.000	350.000	-
426	Rashodi za materijal i energiju	0	+40.000	40.000	-
429	Ostali nespomenuti materijalni rashodi	0	+20.500	20.500	-
44	1.3. Aktivnost: Financijski rashodi	0	+308.000	308.000	-
443	Ostali financijski rashodi	0	+308.000	308.000	-
2. PROGRAM: PRODAJA GARAŽA NA POS RUJEVICI II. FAZA		0	+1.716.000	1.716.000	-
42	2.1. Aktivnost: Prodaja gotovih proizvoda	0	+1.716.000	1.716.000	-
426	Rashodi izgradnje garaža	0	+1.716.000	1.716.000	-

3. PROGRAM: POS MARTINKOVAC I. FAZA		0	+867.000	867.000	
42	3.1.Aktivnost: Rashodi projektne dokumentacije	0	+867.000	867.000	
426	Preknjiženje s investicije na trošak tekućeg razdoblja	0	+867.000	867.000	
4. PROGRAM: OTPLATA KAMATE OD KREDITA ZA POS RUJEVICU I. FAZU		0	+167.000	167.000	-
44	4.1. Aktivnost: Otplata kamata za primljene kredite i zajmove	0	+167.000	167.000	-
442	Otplata kamata za primljene kredite i zajmove za izgradnju stanova na Rujevici I.faza	0	+167.000	167.000	-
5. PROGRAM: OTPLATA KAMATA NA JAVNA SREDSTVA (RH+JLS)		0	+302.000	302.000	-
44	5.1.Aktivnost: Otplata kamata III. obroka za POS Rujevicu II.fazu	0	+198.000	198.000	-
442	Kamate za primljene kredite i zajmove	0	+198.000	198.000	-
44	5.2.Aktivnost: Otplata kamata III. obroka za POS Drenovu	0	+26.000	26.000	-
442	Kamate za primljene kredite i zajmove	0	+26.000	26.000	-
44	5.3.Aktivnost: Otplata kamata III. obroka za POS Hostov breg	0	+78.000	78.000	-
442	Kamate za primljene kredite i zajmove	0	+78.000	78.000	-
UKUPNO:		4.040.000	+343.000	4.383.000	108,5
RAZLIKA VIŠAK-MANJAK PRIHODA		+1.411.000		+1.334.000	
UKUPNO PRENESENI VIŠAK PRIHODA IZ PRETHODNIH GODINA				326.960	

Sukladno Pravilniku o sustavu financijskog upravljanja i kontrola te izradi i izvršavanju financijskih planova neprofitnih organizacija od 01.01.2017.god se u skupini rashoda prikazuju programi, aktivnosti i projekti te njihova poveznica sa programom rada i

potrebnim sredstvima za njihovu provedbu slijedom čega je tablični prikaz rashoda i izdataka izmijenjen i dopunjen.

U nastavku se daje obrazloženje planiranih rashoda i izdataka.

Prijedlog plana rashoda i izdataka procijenjen je na **4.383.000 kn**, a temelji se na ostvarenju i procjeni ostvarenja plana za 2016.god., nastavku i dovršenju poslova iz 2016.god. te planiranju novih zadataka. Osnovna podjela rashoda i izdataka izvršena je prema poslovima koji proizlaze iz djelokruga rada Agencije. Sredstva su planirana za slijedeće programe:

Red. br.	Naziv programa	Financijski plan za 2017. god.
1.	Financiranje osnovnih aktivnosti	1.331.000 kn
2.	Prodaja garaža na POS Rujevici II. faza	1.716.000 kn
3.	POS Martinkovac I. faza	867.000 kn
4.	Otplata kamate od kredita za POS Rujevicu I. fazu	167.000 kn
5.	Otplata kamata na javna sredstva (RH+JLS)	302.000 kn
Ukupno:		4.383.000 kn

1. PROGRAM: FINANCIRANJE OSNOVNIH AKTIVNOSTI

Program obuhvaća aktivnosti kojima se osigurava redovna djelatnost Agencije.

Cilj programa je podmiriti rashode za zaposlene te materijalne i financijske rashode koji nastaju kroz redovno poslovanje Agencije.

Zakonska osnova za uvođenje programa je Zakon o društveno poticanoj stanogradnji, Statut, Pravilnik o radu i Pravilnik o unutarnjem ustrojstvu Agencije.

Sredstva za realizaciju

Za potrebe izvršenja aktivnosti sadržanih u ovom Programu planirana su sredstva kako slijedi:

Red. br.	Naziv aktivnosti	Financijski plan za 2017. god.
1.	Rashodi za zaposlene	572.500 kn
2.	Materijalni rashodi	450.500 kn
3.	Financijski rashodi	308.000 kn
Ukupno:		1.331.000 kn

AKTIVNOSTI: RASHODI ZA ZAPOSLENE

U okviru ove aktivnosti planiraju se sredstva u iznosu od 572.500 kn, 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. Ovi rashodi se u cijelosti financiraju iz Proračuna Grada Rijeke.

AKTIVNOST: MATERIJALNI RASHODI

Ovim prijedlogom plana osiguravaju se sredstva za redovno funkcioniranje i obavljanje djelatnosti slijedom čega se planiraju materijalni rashodi u iznosu od 450.500 kn. Isti se financiraju iz Proračuna Grada Rijeke i vlastitih (ostalih prihoda). Rashodi koji se financiraju iz Proračuna Grada Rijeke odnose se na troškove redovnog poslovanja Agencije kao što su: intelektualne usluge (10.000 kn), prijevoz djelatnika na posao i s posla (14.500 kn), komunalne usluge (20.000 kn), usluge tekućeg i investicijskog održavanja (5.000 kn), energija (10.000 kn), usluge promidžbe i informiranja (5.000 kn), računovodstvene usluge (78.000 kn) i dr. Iz vlastitih (ostalih) sredstava se najvećim dijelom planiraju rashodi za odvjetničke i računovodstvene usluge (130.000 kn), reprezentaciju (15.000 kn) i dr.

Materijalni rashodi koji se sufinanciraju od osnivača ustanove (Grada Rijeke) iznose 253.000 (ili čine 56,2%), a ostatak od 197.500 kn (ili 43,8%) podmiruje se iz vlastitih (ostalih) prihoda.

AKTIVNOST: FINANCIJSKI RASHODI

Ova sredstva koja su namijenjena za podmirenje bankarskih usluga te usluga platnog prometa i negativnih tečajnih razlika planiraju se u iznosu od 308.000 kn. Ista se sufinanciraju iz Proračuna Grada Rijeke u iznosu od 8.000 kn za bankarske usluge i usluge platnog prometa (2,6%) te sa 300.000 kn (97,4%) iz vlastitih (ostalih) prihoda Agencije za negativne tečajne razlika s time da je kretanje deviznog tečaja vrlo teško predvidjeti pa samim tim i precizno planirati bilanciranje danih i primljenih kredita i zajmova te njihova otplata odnosno naplata na dan 31.12.2017.god.

2. PROGRAM: PRODAJA GARAŽA NA POS RUJEVICI II.FAZA

Program obuhvaća aktivnost na prodaji ranije izgrađenih 20 garaža na Rujevici u sklopu projekta POS Rujevica II. faza.

Cilj programa je realizacija prodaje i povrat javnih sredstava uključenih u cijenu garaža.

AKTIVNOST: PRODAJA GOTOVIH PROIZVODA

Za potrebe izvršenja ove aktivnosti koja se odnosi na rashode izgradnje 20 garaža planiraju se sredstva u iznosu od 1.716.000 kn (bez poreza na dodanu vrijednost), a odnose se na izvršene radove i usluge u izgrađenim garažama. Ovi rashodi se ponovno planiraju u narednoj godini obzirom da do sada nije izvršena prodaja istih unatoč više puta javno objavljenim oglasima za prodaju. Ovo su najveći rashodi koji čine 39,2% ukupnih rashoda.

3. PROGRAM: POS MARTINKOVAC I. FAZA

Program se sastoji od aktivnosti kojima je prikazan rashod lokacije POS Martinkovac I. faza.

Cilj programa je evidentirati i prikazati sve troškove koji su nastali izrađenom projektnom dokumentacijom, revizijama i sl. od koje se moralo odustati zbog zakonskih ograničenja

slijedom čega su planirani troškovi koji će se s investicije preknjižiti na trošak tekućeg razdoblja te neće teretiti buduću investiciju na ovoj lokaciji.

AKTIVNOST: RASHODI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Za potrebe izvršenja ove aktivnosti planiraju se sredstva u iznosu od 867.000 kn, a odnose se na evidentirane troškove projektne dokumentacije i sl. koji će se knjigovodstveno preknjižiti s investicije prethodnih godina na trošak 2017.god. obzirom da isti neće teretiti budu investiciju.

4. PROGRAM: OTPLATA KAMATE OD KREDITA ZA POS RUJEVICU I. FAZU

Program se sastoji od aktivnosti kojima se podmiruju obveze otplate kamate po primljenom kreditu za stambene zgrade na Rujevici (projekt POS Rujevica I.faza).

Cilj programa je osigurati redovno plaćanje glavnice i kamate u skladu s dinamikom otplate kredita te utvrđenim ugovornim obvezama s Erste&Steiermarkische Bank d.d. Kredit se plaća krajem svakog tromjesečja. Trošak kamate koja tereti rashode 2017.god. prikazan je u skupni rashoda, a obveze za glavnice kredita u kasnijem planu otplate.

AKTIVNOST: OTPLATA KAMATA ZA PRIMLJENE KREDITE I ZAJMOVE

Planirana su sredstva u iznosu od 167.000 kn, 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. PROGRAM: OTPLATA KAMATA NA JAVNA SREDSTVA (RH+JLS)

Program se sastoji od aktivnosti kojima se podmiruju obveze po primljenom zajmu od Republike Hrvatske i Jedinice lokalne samouprave za izgrađene stanove/garaže po modelu društveno poticane stanogradnje. Iste se odnose na otplatu kamate javnih sredstva (od tzv. III.obrok) koja se prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji naplaćuje za račun Republike Hrvatske i Grada Rijeke i to srazmjerno njihovim udjelima u cijeni stana/garaže.

Cilj programa je osigurati redovan povrat glavnice i kamate temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini te utvrđenom otplatnom planu. Trošak kamate koja tereti rashode 2017.god. prikazan je u skupni rashoda, a obveze za glavnice zajma u kasnijem planu otplate.

Kamate na javna sredstva koje se prikazuju na prihodovnoj i rashodovnoj strani Agencije planiraju se u istim iznosima obzirom da je prihod od kamata po osnovi otplate javnih

sredstava jednak rashodu kamate koje se prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji naplaćuju za račun Republike Hrvatske i Grada Rijeke.

Sredstva za realizaciju

Za potrebe izvršenja aktivnosti sadržanih u ovom Programu planirana su sredstva kako slijedi:

Red. br.	Naziv aktivnosti	Financijski plan za 2017. god.
1.	Otplata kamata III. obroka za POS Rujevicu II.fazu	198.000 kn
2.	Otplata kamata III. obroka za POS Drenovu	26.000 kn
3.	Otplata kamata III. obroka za POS Hostov breg	78.000 kn
Ukupno:		302.000 kn

AKTIVNOST: OTPLATA KAMATA III. OBROKA ZA POS RUJEVICU II. FAZU

Kamata po osnovi otplate III. obroka za lokaciju POS Rujevica II. faza planira se u iznosu od 198.000 kn, a odnosi se na podmirenje zakonske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana/garaže koji su izgrađeni 2010.god. Plan je izrađen temeljem planirane otplate dugoročnih kredita zajedno s kamatom počeka koja se obračunava za razdoblje počeka do podmirenja duga banci.

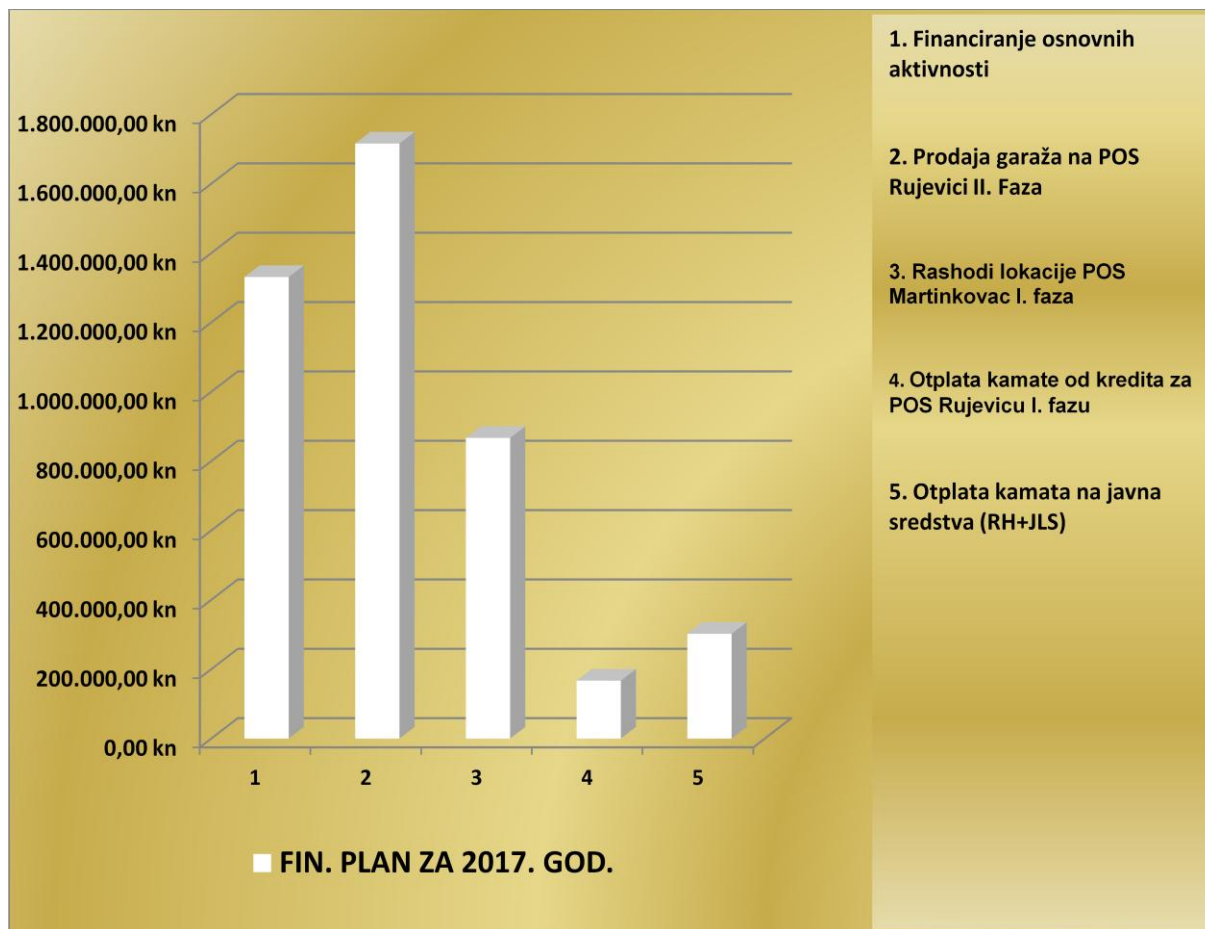
AKTIVNOST: OTPLATA KAMATA III. OBROKA ZA POS DRENOVU

Unutar navedene aktivnosti osiguravaju se sredstva za kamate po osnovi otplate III.obroka u iznosu od 26.000 kn. Isto se odnose na podmirenje obveze koja prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji pripada Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmejno njihovom udjelu u cijeni stana koji su izgrađeni na Drenovi 2014.god.

AKTIVNOST: OTPLATA KAMATA III. OBROKA ZA POS HOSTOV BREG

U narednoj godini planira se izvršiti povrat sredstava u Proračun Republike Hrvatske i Proračun Grada Rijeke od 78.000 kn. Isti se odnosi na podmirenje zakonske obveze za stanove koji su izgrađeni na Hostovom bregu 2014. god.

Grafikon 2. Prikaz rashoda prema vrstama (programima) u 2017. god.



5.3. RASHODI PO IZVORIMA FINANCIRANJA U 2017. GOD.

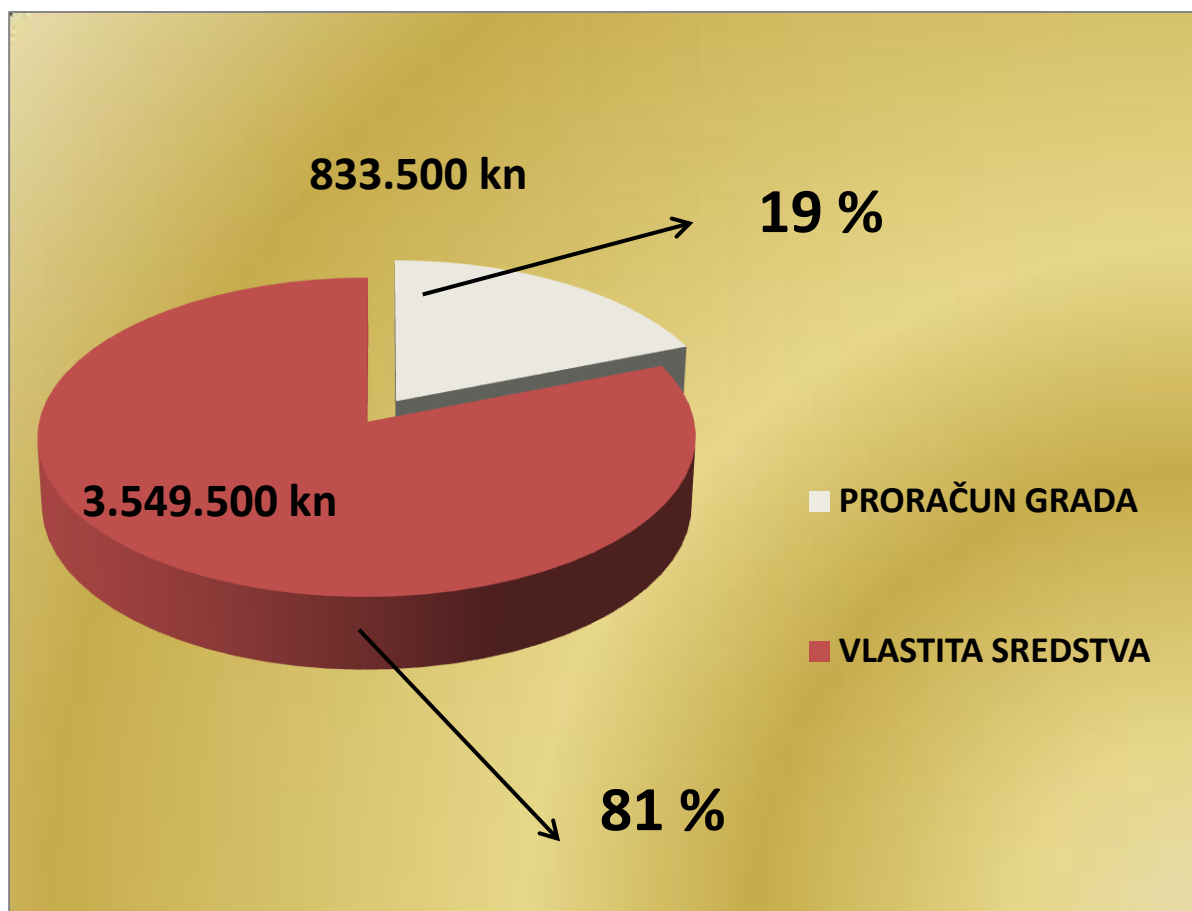
Redovna djelatnost Agencije sufinancira se manjim dijelom iz sredstava osnivača (Grada Rijeke) u visini 833.500 kn ili 19,0%, a većim dijelom iz vlastitih prihoda u visini od 3.549.500 kn ili 81,0%.

u kn				
RAČUN IZ RAČ. PLANA	UKUPNI RASHODI (IZDACI)	FIN. PLAN ZA 2017. GOD	PRORAČUN GRADA RIJEKE	VLASTITI PRIHODI
1	3	4	5	6
1. PROGRAM: FINANCIRANJE OSNOVNIH AKTIVNOSTI		1.331.000	833.500	497.500
41	1.1. Aktivnost: Rashodi za zaposlene	572.500	572.500	
411	Plaće	481.500	481.500	

412	<i>Ostali rashodi za radnike</i>	8.200	8.200	
413	<i>Doprinosi na plaće</i>	82.800	82.800	
42	<i>1.2. Aktivnost: Materijalni rashodi</i>	450.500	253.000	197.500
421	<i>Naknade troškova radnicima</i>	40.000	40.000	
425	<i>Rashodi za usluge</i>	350.000	167.000	183.000
426	<i>Rashodi za materijal i energiju</i>	40.000	40.000	
429	<i>Ostali nespomenuti materijalni rashodi</i>	20.500	6.000	14.500
44	<i>1.3. Aktivnost: Financijski rashodi</i>	308.000	8.000	300.000
443	<i>Ostali financijski rashodi</i>	308.000	8.000	300.000
2. PROGRAM: PRODAJA GARAŽA NA RUJEVICI II. FAZA		1.716.000		1.716.000
42	<i>2.1. Aktivnost: Prodaja gotovih proizvoda</i>	1.716.000		1.716.000
426	<i>Rashodi izgradnje garaža</i>	1.716.000		1.716.000
3. PROGRAM: POS MARTINKOVAC I. FAZA		867.000		867.000
42	<i>3.1. Aktivnost: Rashodi projektne dokumentacije</i>	867.000		867.000
426	<i>Preknjiženje s investicije na trošak tekućeg razdoblja</i>	867.000		867.000
4. PROGRAM: OTPLATA KAMATE OD KREDITA ZA RUJEVICU I. FAZU		167.000		167.000
44	<i>4.1. Aktivnost: Otplata kamata za primljene kredite i zajmove</i>	167.000		167.000
442	<i>Otplata kamata za primljene kredite i zajmove za izgradnju stanova na Rujevici I. faza</i>	167.000		167.000
5. PROGRAM: OTPLATA KAMATA NA JAVNA SREDSTVA (RH+JLS)		302.000		302.000
44	<i>5.1. Aktivnost: Otplata kamata III. obroka za POS Rujevicu II. fazu</i>	198.000		198.000
442	<i>Kamate za primljene kredite i zajmove</i>	198.000		198.000
44	<i>5.2. Aktivnost: Otplata kamata III. obroka za POS Drenovu</i>	26.000		26.000
442	<i>Kamate za primljene kredite i zajmove</i>	26.000		26.000

44	5.3.Aktivnost: Otplata kamata III. obroka za POS Hostov breg	78.000		78.000
442	Kamate za primljene kredite i zajmove	78.000		78.000
UKUPNO:		4.383.000	833.500	3.549.500

Grafikon 3. Prikaz rashoda po izvorima financiranja u 2017.



5.4. FINANCIJSKI REZULTAT

Izrađenim financijskim planom, planiraju se prihodi u iznosu od 5.717.000 kn, a ukupni rashodi koji se predlažu iznose 4.383.000 kn što znači da Agencija za poslovnu 2017. god. planira ostvariti višak prihoda nad rashodima u vrijednosti od **1.334.000 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 predugovorne 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 – kasnijim Izmjenama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (1% u periodu sklapanja Ugovora do početka otplate) i 3% u otplati (primjena od 2015.god.). 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 doznajuje 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 2017.god. planiraju primitci od danih zajmova kao i izdaci od danih dugoročnih zajmova. Dugoročne obveze po osnovi angažiranih javnih sredstava za tzv. III.obrok ne smatraju se zaduženosti u smislu članka 14. stavka 2. gore navedenog Pravilnika.

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. za financiranje izgradnje stanova i garaža na Rujevici u iznosu od 73.000.000,00 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. Glavnica i redovna kamata obračunavaju se i dospijevaju na naplatu tromjesečno i to zadnjeg dana svakog kalendarskog tromjesečja.

Kasnije zaključenim Aneksom Ugovora, zatražen je u 2010.god. početak otplate kredita od godine dana na otplatu glavnice kredita te je nakon isteka počeka definirana posljednja rata koja dospijeva 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 se vraćaju 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 (obračunato dekurzivno).

6.1.1. PRIKAZ OTPLATNOG PLANA OD BANKE

Iznos kredita od Erste&Steiermarkische Bank d.d. **10.041.490,40 EUR**

Nominalna kamatna stopa 1,917000% vezana uz 3M EURIBOR

Rok otplate 10 godina u 40 tromjesečnih rata

u EUR

Razdoblje	Otplatna glavnica	Otplatna kamata	Otplatna rata (glavnica + kamata)	Preostalo stanje glavnice	Preostalo stanje kamate
2008.-2016.	8.334.436,92	1.599.293,59	9.933.730,51	-	-
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
UKUPNO	10.041.490,40	1.624.828,72	11.666.319,12	0,00	0,00

Na razini 2017. god. potrebno je otplatiti 1.159.939,97 EUR kreditnih obveza odnosno 1.138.035,56 EUR glavnice i 21.904,41 EUR kamate.

Trošak kamate iskazan je u skupni rashoda i planiran je u iznosu od 167.000 kn primjenom okvirnog tečaja za 1EUR=7,6 kn.

6.1.2. PRIKAZ OTPLATNOG PLANA OD AGENCIJE ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA

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 glavnici 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 jer otplata zajma kreće tek u 2018.god., ali se svejedno daje prikaz planirane otplate dugoročnog zajma poradi cjelovitosti informacije.

Iznos zajma **13.586.595,35 kn.**

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

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

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
UKUPNO:	17.147.156,51	4.719.147,24	21.866.303,75	0,00	0,00

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 2017.god. Planovi su izrađeni na temelju redovnih otplatnih planova.

Primitci/izdaci od dugoročnih zajmova			
	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
UKUPNO:	9.338.103,48 kn	10.144.166,47 kn	19.482.269,95 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.:	10.824,53 kn		
UKUPNO OBROČNA OTPLATA (TEČAJ: 7,32945):	17.465.453,86 kn	2.382.914,66 EUR	

PLANIRANA OTPLATA U 2017. GOD.							
		EUR:	KN:	GLAVNICA EUR:	GLAVNICA KN:	KAMATA EUR:	KAMATA KN:
UKUPNO ZAJMOVA U OTPLATI:	IZNOS:	59.211 EUR	450.000 kn	33.158 EUR	252.000 kn	26.053 EUR	198.000 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE RH - OTPLATA:	IZNOS:	28.947 EUR	220.000 kn	16.184 EUR	123.000 kn	12.763 EUR	97.000 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE JLS - OTPLATA:	IZNOS:	30.263 EUR	230.000 kn	16.974EUR	129.000 kn	13.289 EUR	101.000 kn

Napomena: kunski iznos procijenjen je prema okvirnom tečaju 1 EUR=7,6 kn

Slijedom navedenog, Agencija u 2017. god. planira otplatu zajmova u ukupnom iznosu od 450.000 kn, od čega se 220.000 kn odnosi na obveze za zajmove RH, a 230.000 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 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
UKUPNO:	10.556.805,00 kn	2.641.335,54 kn	13.198.140,54 kn
<i>UKUPNO PRIMLJENO DPS:</i>	<i>10.556.805,00 kn</i>		
<i>UKUPNO PRIMLJENO JLS:</i>	<i>2.641.335,54 kn</i>		
SVEUKUPNO:	13.198.140,54 kn		

PLANIRANA OTPLATA U 2017. GOD.							
		EUR:	KN:	GLAVNICA EUR:	GLAVNICA KN:	KAMATA EUR:	KAMATA KN:
UKUPNO ZAJMOVA U OTPLATI:	IZNOS:	10.658 EUR	81.000 kn	7.237 EUR	55.000 kn	3.421 EUR	26.000 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE RH - OTPLATA:	IZNOS:	8.553 EUR	65.000 kn	5.789 EUR	44.000 kn	2.763 EUR	21.000 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE JLS - OTPLATA:	IZNOS:	2.105 EUR	16.000 kn	1.447 EUR	11.000 kn	658 EUR	5.000 kn

Napomena: kunski iznos procijenjen je prema okvirnom tečaju 1 EUR=7,6 kn

Slijedom navedenog, Agencija u 2017. god. planira otplatu zajmova u ukupnom iznosu od 81.000 kn, od čega se 65.000 kn odnosi na obveze za zajmove RH, a preostalih 16.000 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.	UKUPNO DPS+JLS
Naplaćeno u gotovini:	2.240.700,00 kn	1.180.824,21 kn	3.421.524,21 kn
Obročna otplata:	7.703.640,00 kn	4.062.170,67 kn	11.765.810,67 kn
Neprodan stan:	0,00 kn	0,00 kn	0,00 kn
UKUPNO:	9.944.340,00 kn	5.242.994,88 kn	15.187.334,88 kn
<i>UKUPNO PRIMLJENO DPS:</i>	<i>9.944.340,00 kn</i>		
<i>UKUPNO PRIMLJENO JLS:</i>	<i>5.242.994,88 kn</i>		
<i>SVEUKUPNO:</i>	<i>15.187.334,88 kn</i>		

PLANIRANA OTPLATA U 2017. GOD.							
		EUR:	KN:	GLAVNICA EUR:	GLAVNICA KN:	KAMATA EUR:	KAMATA KN:
UKUPNO ZAJMOVA U OTPLATI:	IZNOS:	27.763 EUR	211.000 kn	17.500 EUR	133.000 kn	10.263 EUR	78.000 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE RH - OTPLATA:	IZNOS:	18.158 EUR	138.000 kn	11.447 EUR	87.000 kn	6.711 EUR	51.000 kn
OBVEZE ZA ZAJMOVE JLS - OTPLATA:	IZNOS:	9.605 EUR	73.000 kn	6.053 EUR	46.000 kn	3.553 EUR	27.000 kn

Napomena: kunski iznos procijenjen je prema okvirnom tečaju 1 EUR=7,6 kn

Agencija u 2017. god. planira otplatu zajmova u ukupnom iznosu od 211.000 kn od čega se 138.000 kn odnosi na obveze za zajmove RH, a 73.000 kn za zajmove JLS-a.

7. PLAN NOVČANIH TIJEKOVA U 2017. GOD.

U nastavku je prikazan novčani tijek od poslovnih, investicijskih te financijskih aktivnosti u 2017.god.

Agencija planira narednu godinu započeti sa saldom od 2.395.324 kn koji se odnosi na redovnu djelatnost.

U nastavku je dan pregled planiranih priljeva i odljeva po svim aktivnostima iskazan u kunama.

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

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2017.
PRILJEVI		
	6.650.000	naplata glavnice po robnom kreditu (76,33%)
	128.000	naplata kamate po robnom kreditu (76,33%)
	2.100.500	naplata zatezne kamate
	8.878.500	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	8.711.500	otplata glavnice po kreditu Erste banke
	167.000	otplata kamate po kreditu Erste banke
	8.878.500	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2017.

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

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

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2017.
PRILJEVI		
	450.000	naplata glavnice i kamate javnih sredstava (III. obrok)
	450.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	220.000	povrat glavnice i kamate APN-u
	230.000	povrat glavnice i kamate JLS-u
	450.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2017.

Priljevi su planirani u iznosu od 450.000 kn temeljen ugovorene obveze o obročnoj otplati tzv. III. obroka prema zaključenim ugovorima o kupoprodaji stana/garaže na Rujevici te ugovorima o obročnoj otplati sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, a odljevi su planirani u vrijednosti

od 450.000 kn temeljem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji kojim se glavnica i kamata javnih sredstava naplaćuje za račun Republike Hrvatske i Jedinice lokalne 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 01.01.2017.
PRILJEVI		
	81.000	naplata glavnice i kamate javnih sredstava (III.obrok)
	81.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	65.000	povrat glavnice i kamate APN-u
	16.000	povrat glavnice i kamate JLS-u
	81.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2017.

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

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2017.
PRILJEVI		
	211.000	naplata glavnice i kamate javnih sredstava (III. obrok)
	211.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	138.000	povrat glavnice i kamate APN-u
	73.000	povrat glavnice i kamate JLS-u
	211.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2017.

7.5. Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS MARTINKOVAC I. FAZA

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2017.
PRILJEVI		
	900.000	naplata državnih poticajnih sredstava
		Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	900.000	plaćanje projektne dokumentacije, revizije i dr.
	900.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2017.

Agencija planira u 2017.god. povući državna poticajna sredstva iz Proračuna Republike Hrvatske u vrijednosti od 900.000 kn kojima će se podmiriti troškovi novo izrađene projektne dokumentacije, raznih revizija i sl.

7.6. Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS MARINKOVAC II. FAZA

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2017.
PRILJEVI		
	1.000.000	naplata državnih poticajnih sredstava
	1.000.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	1.000.000	plaćanje troškova projektne dokumentacije i dr.
	1.000.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2017.

Agencija planira u narednoj godini povući 1.000.000 kn iz Proračuna Republike Hrvatske kojim bi se po završetku imovinsko-pravne pripreme podmirili troškovi izrade projektne dokumentacije, raznih revizija i dr.

7.7. Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS HOSTOV BREG II.FAZA

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2017.
PRILJEVI		
	800.000	naplata državnih poticajnih sredstava
	800.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	800.000	plaćanje troškova projektne dokumentacije i dr.
	800.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2017.

I na ovoj lokaciji planira se od državnih poticajnih sredstava podmiriti trošak projektne dokumentacije u iznosu od 800.000 kn po završetku imovinsko-pravne pripreme.

7.8. Aktivnost: REDOVNA DJELATNOST

	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	2.395.324	stanje na 01.01.2017.
PRILJEVI		
	833.500	donacije iz Proračuna Grada Rijeke
	5.000	ostali priljevi od fin. imovine (pasivne kamate)
	332.000	prihodi od naknade šteta
	1.170.500	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	572.500	odljevi za plaće, ostale rashode i doprinose na
	450.500	odljevi za materijalne rashode
	8.000	odljevi za fin. rashode (bankarske usluge i usluge platnog prometa)
	938.000	povrat državnih poticajnih sredstava od lokacije POS Martinkovac I.faza
	1.969.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	1.596.824	stanje na 31.12.2017.

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

Odljevi su planirani za pokriće redovne djelatnosti Agencije i povrat državnih poticajnih sredstava u Proračun Republike Hrvatske u iznosu od 938.000 kn iz razloga kojeg smo detaljnije naprijed naveli kod skupine rashoda 2017.god.