

Na temelju odredbe članka 29. Zakona o proračunu (NN broj 87/08, 136/12 i 15/15) i članka 14. Statuta Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Upravno vijeće Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke na sjednici 30.12.2021. godine, donijelo je

FINANCIJSKI PLAN

AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU
GRADA RIJEKE

ZA 2022. GODINU
I
PROJEKCIJA ZA 2023. I 2024. GODINU

Predsjednik

Upravnog vijeća Agencije



**PRIJEDLOG
FINANCIJSKOG PLANA
AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU
GRADA RIJEKE
ZA 2022. GODINU
I
PROJEKCIJA ZA 2023. I 2024. GODINU**

Broj: IZ-2021-364-002

SADRŽAJ

1. Obrazloženje prijedloga Financijskog plana Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za 2022. godinu i projekcija za 2023. i 2024. godinu (sastavni dio Proračuna Grada Rijeke za 2022. godinu i projekcija za 2023. i 2024. godinu) str. 4
2. Prijedlog Financijskog plana Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za 2022. godinu i projekcija za 2023. i 2024. godinu str. 18
3. Dodatak obrazloženju Financijskog plana Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za 2022. godinu i projekcija za 2023. i 2024. godinu str. 28

**1. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA FINANCIJSKOG PLANA AGENCIJE ZA DRUŠTVENO
POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE ZA 2022. GODINU I PROJEKCIJA ZA
2023. I 2024. GODINU**

GLAVA 01702 – Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke

Grad Rijeka je na temelju članka 10.a Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" broj 109/01, 82/04), Odluke Gradskog vijeća Grada Rijeke od 24. veljače 2005. god., KLASA:021-05/05-01/32, URBROJ:2170-01-10-05-2 i Rješenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 2. svibnja 2005. god., KLASA:UP/I-370-05/05-01/5, URBROJ:531-08/1-27.5.2, osnovao Agenciju za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu Agencija) s temeljnom zadaćom provođenja nacionalnog programa društveno poticane stanogradnje na području grada Rijeke. Program se provodi s ciljem poticanja stanogradnje kao djelatnosti uz mogućnost kupnje stanova po cijenama nižima od tržišnih i obročne otplate po uvjetima povoljnijima od tržišnih. Agencija djeluje kao javna ustanova upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci 15. veljače 2006. god. Osnovna djelatnost ustanove je obavljanje investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova u okviru društveno poticane stanogradnje na području Grada Rijeke sukladno propisima kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja. Agencija je s radom započela 01. srpnja 2006. godine.

U 2006. god. Agencija je računovodstvo vodila prema Uredbi o računovodstvu neprofitnih organizacija ("Narodne novine" broj 112/93) i Pravilniku o knjigovodstvu i računskom planu neprofitnih organizacija ("Narodne novine" broj 20/94 i 40/94). Od 01. siječnja 2007. god. Agencija je obveznik vođenja proračunskog računovodstva i uvrštena je u Registar korisnika proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ("Narodne novine" broj 90/06). Dana 01. siječnja 2009. god. izvršena je prijava Agencije u sustav obveznika poreza na dodanu vrijednost sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" broj 47/95, 164/98, 105/99, 54/00, 73/00, 96/03, 48/04, 82/04, 90/05 i 76/07). Ministarstvo financija, Državna riznica, Uprava za izvršavanje državnog proračuna je aktom, KLASA:400-06/10-01/110, URBROJ:513-05-02/10-2 od 8. veljače 2010. god. dalo dozvolu za brisanje Agencije iz Registra proračunskih i izvanproračunskih korisnika s obzirom da se promijenio udio prihoda proračuna jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u ukupnim prihodima Agencije. Slijedom navedenog, a sukladno članku 72.b Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija ("Narodne novine" broj 10/08 i 7/09) Agencija je od 01. siječnja 2010. god. upisana u Registar neprofitnih organizacija te od tada ustrojava i vodi računovodstvo sukladno odredbama navedene Uredbe. Dana 07. lipnja 2016. god. Ministarstvo financija, Državna riznica dalo je pisano mišljenje da Agencija ponovno treba steći status proračunskog korisnika (KLASA:401-01/15-01/94, URBROJ: 513-05-02-16-21), ali se promjena statusa iz opravdanih razloga prolongirala do 01. siječnja 2018. god. prema uputi osnivača, Grada Rijeke i suglasnosti Ministarstva financija. Sukladno navedenom, Agencija od 02. siječnja 2018. god. ima status proračunskog korisnika te je upisana u Registar proračunskih i izvanproračunskih korisnika Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave pod rednim brojem: 40818. Agencija je preustrojila vođenje poslovnih knjiga iz računovodstva neprofitnih organizacija u računovodstvo proračunskih korisnika u skladu sa Zakonom o proračunu („Narodne novine„ broj 87/08, 136/12 i 15/15) i Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“ broj 124/14, 115/15, 87/16 i 3/18).

Sredstva za gradnju stanova Agencija osigurava iz uplaćenih predujmova kupaca i angažiranih javnih sredstava, konkretno poticajnih sredstava Republike Hrvatske i sredstava Grada Rijeke u vrijednosti zemljišta za gradnju te troškova komunalnog doprinosa i priključaka na komunalnu infrastrukturu. Izgrađeni stanovi prodaju se kupcima uz obročnu otplatu pri čemu se od angažiranih javnih sredstava formira dugoročni zajam s maksimalnim rokom otplate od 31. godine (uključivo mogući poček od 1. godine). Kamata na angažirana javna sredstva u razdoblju počeka obračunava se po stopi od 2% godišnje (odnosno 1% od 2015. god.), konformno i pripisuje se glavnici, a u razdoblju otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 5% godišnje, dekurzivno (odnosno 2% od 2019. god.). Agencija vodi brigu o naplati i otplati javnih sredstava za sve prodane stanove u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave (Grada Rijeke).

ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije utvrđeno je 7 radnih mjesta, od toga je 5 mjesta popunjeno.

Agencija se u organizacijskom smislu sastoji od jedne glave 01702, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, koja sadrži četiri programa. U nastavku se daje pregled planiranih sredstava po programima za razdoblje 2022.-2024. god.:

FINANCIJSKI PLAN ZA 2022. – 2024. GODINU

Za ostvarenje programa Agencije u razdoblju 2022.-2024. godine planirana su sredstva u sljedećim iznosima uz napomenu da se sredstva planiraju bez obračunatog poreza na dodanu vrijednost:

u kn

R.br.	Naziv programa	Proračun 2021.	Plan 2022.	Projekcija 2023.	Projekcija 2024.
1.	Redovna djelatnost ustanove	1.336.555	1.496.004	1.358.500	1.362.700
2.	Izgradnja stanova za najam	2.566.766	2.538.453	2.189.500	2.189.500
3.	Povrat naplaćenih javnih sredstava	2.558.000	2.686.000	3.068.000	3.354.000
4.	Izgradnja stanova za prodaju	28.192.679	31.883.303	40.970.880	0
	Ukupno :	34.654.000	38.603.760	47.586.880	6.906.200

NAZIV PROGRAMA: REDOVNA DJELATNOST USTANOVE

OPIS I CILJ PROGRAMA

U okviru ovog programa osiguravaju se financijska sredstva za ostvarivanje redovne djelatnosti Agencije. Program obuhvaća aktivnosti kojima se izvršavaju rashodi za zaposlene, materijalni i financijski rashodi.

Program je financiran dijelom sredstvima iz Proračuna Grada Rijeke, a dijelom iz vlastitih sredstava Agencije. Program obuhvaća aktivnosti kojima se osiguravaju sredstva za redovno financiranje koja se odnose na prava zaposlenika iz radnog odnosa te aktivnosti za podmirivanje materijalnih i financijskih rashoda ustanove.

Cilj programa je podmirenje rashoda za zaposlene te materijalnih i financijskih rashoda koji nastaju kroz redovno poslovanje Agencije u realizaciji Programa društveno poticane stanogradnje.

POKAZATELJI USPJEŠNOSTI

Redovito podmirivanje svih financijskih obveza prema zaposlenicima, isporučiteljima roba, usluga i radova. Izračun i ocjene potrebnih sredstava temeljeni su na procjeni utrošenih sredstava u prethodnim godinama i Uputi osnivača za izradu Proračuna Grada Rijeke za razdoblje 2022.-2024. godine.

ZAKONSKA OSNOVA ZA UVOĐENJE PROGRAMA

- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18 i 66/19),
- Zakon o proračunu ("Narodne novine" broj 87/08, 136/12 i 15/15),
- Zakon o javnoj nabavi ("Narodne novine" broj 120/16),
- Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19),
- Pravilnik o utvrđivanju proračunskih i izvanproračunskih korisnika državnog proračuna i proračunskih i izvanproračunskih korisnika proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te o načinu vođenja Registra proračunskih i izvanproračunskih korisnika («Narodne novine» broj 128/09, 142/14, 23/19 i 83/21),
- Uputa Grada Rijeke za izradu Proračuna Grada Rijeke za razdoblje 2022.-2024. god., KLASA: 400-06/21-06/3, URBROJ: 2170/01-08-10-21-1 od 01.07.2021. god.,
- Odluka o načinu utvrđivanja plaća djelatnika Agencije s kasnijim aneksima,
- Pravilnik o radu Agencije s kasnijim aneksima,
- Statut Agencije s kasnijim izmjenama i dopunama,
- Pravilnik o unutarnjem ustrojstvu Agencije s kasnijim izmjenama i dopunama,
- Zaključci i Odluke gradonačelnika Grada Rijeke,
- Ostali zakoni i propisi s područja financija.

SREDSTVA ZA REALIZACIJU PROGRAMA

Za potrebe izvršenja aktivnosti sadržanih u ovom programu za razdoblje od 2022.–2024. god. planirano je:

u kn					
R.br.	Naziv aktivnosti	Proračun 2021.	Plan 2022.	Projekcija 2023.	Projekcija 2024.
1.	Rashodi za zaposlene	848.700	855.977	856.804	860.631
2.	Materijalni rashodi	467.755	559.927	471.596	481.969
3.	Financijski rashodi	20.100	80.100	30.100	20.100
	Ukupno:	1.336.555	1.496.004	1.358.500	1.362.700

Aktivnost: Rashodi za zaposlene

Unutar programa Redovna djelatnost ustanove planira se aktivnost Rashodi za zaposlene, a odnose se na rashode za plaće, doprinose na plaće te za ostale rashode za zaposlene koji se isplaćuju prema Pravilniku o radu (jubilarne nagrade, dar djeci, potpore i sl.).

Ishodište za procjenu potrebnih sredstava je planirani broj od pet djelatnika. U razdoblju 2022.–2024. god., sredstva za zaposlene povećavaju se uslijed uvećanja minulog rada za 0,5% po svakoj godini staža. U 2022. god. planirana je isplata jubilarne nagrade za dva zaposlenika. Također, kao i u 2021. godini i dalje nisu predviđena sredstva za isplatu božićnica i regresa.

Rashodi za zaposlene u 2022. god. se planiraju u iznosu 855.977 kn. U projekciji za 2023. god. planiraju se u iznosu 856.804 kn, a u 2024. god. u iznosu od 860.631 kn.

U Proračunu Grada Rijeke osiguravaju se Agenciji sredstva za financiranje rashoda za zaposlene i naknade troškova zaposlenima u 100%-tnom iznosu.

Aktivnost: Materijalni rashodi

Sredstva se osiguravaju za materijalne rashode za ostvarivanje djelatnosti Agencije, a čine ih prijevoz zaposlenika, komunalne i računalne usluge, energija, intelektualne i osobne usluge te ostali nespomenuti rashodi.

Materijalni rashodi u 2022. god. planiraju se u iznosu 559.927 kn što predstavlja povećanje u odnosu na 2021. god. za 19,71%. U projekciji za 2023. god. planiraju se u iznosu 471.596 kn, a u 2024. god. u iznosu od 481.969 kn.

U Proračunu Grada Rijeke za 2022. god. planiraju se sredstva za financiranje materijalnih rashoda Agencije u iznosu od 346.827 kn (ili 61,9%), a preostali iznos od 213.100 kn (ili 38,1%) planira se iz vlastitih prihoda Agencije.

U Proračunu Grada Rijeke za 2023. god. planiraju se sredstva za financiranje materijalnih rashoda Agencije u iznosu od 293.496 kn (ili 62,2%), a preostali iznos od 178.100 kn (ili 37,8%) planira se iz vlastitih prihoda Agencije.

U Proračunu Grada Rijeke za 2024. god. planiraju se sredstva za financiranje materijalnih rashoda Agencije u iznosu od 293.869 kn (ili 61,0 %), a preostali iznos od 188.100 kn (ili 39,0 %) planira se iz vlastitih prihoda Agencije.

Aktivnost: Financijski rashodi

Financijski rashodi se odnose na bankarske usluge i usluge platnog prometa, negativne tečajne razlike i zatezne kamate.

Financijski rashodi u narednom trogodišnjem razdoblju se planiraju u iznosu od 80.100 kn za 2022. god., 30.100 kn za 2023. god. te 20.100 kn za 2024. god. Planirano je povećanje financijskih rashoda u odnosu na 2021. god. za 60.000 kn iz razloga što se planiraju veći izdaci za bankarske usluge i

usluge platnog prometa (naknade banke za inozemne transakcije). Financiranje ovih rashoda planira se u potpunosti iz vlastitih prihoda Agencije.

NAZIV PROGRAMA: IZGRADNJA STANOVA ZA NAJAM

OPIS I CILJ PROGRAMA

Program se sastoji od aktivnosti kojima se podmiruju obveze po primljenom kreditu za izgrađene stanove po modelu društveno poticane stanogradnje na području gradskog naselja Rujevica **nazvanog POS Rujevica I. faza**. Projekt je obuhvaćao izgradnju dvije višestambene građevine sa 124 stana, četiri poslovna prostora te zatvorene garaže. Izgrađene stanove je 2009. god. od Agencije otkupio Grad Rijeka te ih dodijelio u najam po Listi podnositelja zahtjeva za dodjelu stana u najam. 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. Grad Rijeka je od Agencije kupio stanove na obročnu otplatu od čega se povrat prvog dijela obročne otplate odnosio na period od 10 godina (od rujna 2008. god. do lipnja 2018. god.), a drugi dio, koji se odnosi na otplatu državnih poticajnih sredstava otplaćivat će se također na rok od 10 godina (od prosinca 2018. god. do rujna 2028. god.).

U okviru ovog programa osiguravaju se financijska sredstva za povrat državnih poticajnih sredstava naplaćenih redovnom otplatom zajma u narednom trogodišnjem razdoblju te se isto tako osiguravaju financijska sredstva za pripremu novih lokacija za izgradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje u 2022. god.

Cilj programa je osigurati redovno plaćanje glavnice i kamate u skladu s dinamikom otplate kredita te utvrđenim ugovornim obvezama i otplatnim planom kao i osigurati sredstva potrebna za pripremu novih lokacija za izgradnju stanova.

POKAZATELJI USPJEŠNOSTI

Pokazatelj uspješnosti ovog programa iskazan je kroz sami cilj, a to je izvršenje svih financijskih obveza po postojećim zaduženjima, u ugovorenim rokovima bez dodatnih zateznih kamata i slično.

ZAKONSKA OSNOVA ZA UVOĐENJE PROGRAMA

- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18 i 66/19),
- Ugovor o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom sklopljen između Erste& Steiermärkische Bank d.d. i Agencije (Broj:UOK/ERSTE-3-12/2006 od 07.12.2006. god. te Aneks broj 1 Ugovoru od 01.7.2008. god. i Aneks broj 2 Ugovoru od 04.1.2010. god.),
- Sporazum o osiguranju doznačenih sredstava sklopljen između Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i Agencije (Broj:SODS/APN-5-12/2006 od 21.12.2006. god.),
- Ugovor o kupoprodaji dviju stambeno poslovnih građevina koje su izgrađene na gradskom području Rujevica I.faza sklopljen između Grada Rijeke i Agencije (KLASA:373-03/09-05/3, URBROJ:2170-01-02-20-09-1 od 10.2.2009. god. te Anex. br. 1 Ugovora o kupoprodaji KLASA:373-03/09-05/3, URBROJ:2170-01-02-20-09-2 od 30.12.2009. god.),
- Zakon o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12 i 15/15).

SREDSTVA ZA REALIZACIJU PROGRAMA

Za potrebe izvršenja aktivnosti iz ovog Programa, za razdoblje 2022.-2024. god. planirana su sredstva kako slijedi:

u kn					
R.br	Naziv aktivnosti	Proračun 2021.	Plan 2022.	Projekcija 2023.	Projekcija 2024.
1.	POS Rujevica I. faza - povrat državnih poticajnih sredstava naplaćenih redovnom otplatnom zajma	2.189.500	2.189.500	2.189.500	2.189.500
2.	Priprema novih lokacija	377.266	348.953	0	0
	Ukupno:	2.566.766	2.538.453	2.189.500	2.189.500

Aktivnost: POS Rujevica I. faza – povrat državnih poticajnih sredstava naplaćenih redovnom otplatom zajma

U 2018. god. po završetku otplate dijela kredita koji je financiran sredstvima kredita banke započela je otplata dijela zajma koji je financiran državnim poticajnim sredstvima. Povrat državnih sredstava koja su doznačena Agenciji u iznosu od 13.586.595,35 kn za stambeno poslovnu zgradu na Rujevici (POS Rujevica I. faza) uvećan je za kamatnu stopu 2% godišnje u periodu počeka od 01.01.2007. god. do 30.9.2018. god. i pripisan novoj glavnici koja iznosi 17.147.156,51 kn. Na istu se u periodu otplate od 31.12.2018. god. do 30.9.2028. god. obračunava kamatna stopa u visini 5% godišnje. U narednom trogodišnjem razdoblju sredstva se planiraju u visini od 2.189.500 kn na godišnjoj razini. Zajam se plaća krajem svakog tromjesečja Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama prema utvrđenom otplatnom planu.

Aktivnost: Priprema novih lokacija

Sredstva koja se planiraju utrošiti u narednoj godini iznose 348.953 kn, a odnose se na planirane aktivnosti na izradi potrebnih analiza i studija za ocjenu podobnosti i opravdanosti izgradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje na novim lokacijama.

NAZIV PROGRAMA: POVRAT NAPLAĆENIH JAVNIH SREDSTAVA

OPIS I CILJ PROGRAMA

Program se sastoji od aktivnosti kojima se podmiruju obveze po primljenom zajmu od Republike Hrvatske i Grada Rijeke za izgrađene stanove/garaže po modelu društveno poticane stanogradnje. Isto se odnosi na otplatu glavnice i kamate na angažirana javna sredstva (tzv. III. obrok) koja se prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji naplaćuju za račun Republike Hrvatske i Grada Rijeke i to srazmjerno njihovim udjelima u angažiranim javnim sredstvima sadržanima u cijeni stana/garaže.

Agencija je do sada izgradila i prodala 80 stanova na lokaciji POS Rujevica II. faza, 80 stanova na lokaciji POS Drenova te 95 stanova na lokaciji POS Hostov breg I. faza. U sklopu projekta POS Rujevica II. faza izgrađeno je 36 garaža, od kojih su do sada prodane 23, što znači da je ostalo neprodano 13 garaža.

Plan ovog programa je izrađen temeljem planirane otplate dugoročnih zajmova zajedno s kamatom počeka koja se obračunava za razdoblje počeka odnosno do podmirenja duga banci sukladno zakonskoj regulativi. Kamate i glavnice na javna sredstva koje se prikazuju na prihodovnoj i rashodovnoj strani Agencije planiraju se u istim iznosima obzirom da je prihod/primitak od naplate kamate i glavnice plasiranih javnih sredstva kupcima stanova jednak rashodu/izdatku kamate i glavnice koje se prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji naplaćuju za račun Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave. Agencija u trenutku izrade ovog materijala prati 148 kreditnih partija od prodanih stanova i garaža od čega je 39 kupaca „u otplati“ i 109 kupaca „u počeku“.

Cilj programa je pratiti obročnu otplatu prodanih nekretnina te osigurati povrat javnih sredstava temeljem zaključenih ugovora, sporazuma, otplatnih planova i instrumenta osiguranja plaćanja.

POKAZATELJI USPJEŠNOSTI

Pokazatelj uspješnosti ovog programa iskazan je kroz sami cilj, a to je briga o naplati i otplati javnih sredstava za sve prodane stanove/garaže po modelu društveno poticane stanogradnje te poduzimanje potrebnih radnji za izvršenje financijskih obveza po postojećim zaduženjima, u ugovorenim rokovima bez dodatnih zateznih kamata i slično.

ZAKONSKA OSNOVA ZA UVOĐENJE PROGRAMA

- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18 i 66/19),
- Zakon o proračunu ("Narodne novine" broj 87/08, 136/12 i 15/15),
- Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19),
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine,
- Ugovor o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini,
- Otplatni plan,
- Suglasnost o zapljeni plaće,
- Bjanko zadužnica,
- Pravilnik o unutaršnjem ustrojstvu Agencije s kasnijim izmjenama i dopunama,
- Zaključci i Odluke gradonačelnika Grada Rijeke,
- Ostali zakoni i propisi s područja financija.

SREDSTVA ZA REALIZACIJU PROGRAMA

Za potrebe izvršenja aktivnosti iz ovog Programa, za razdoblje 2022.-2024 .god. planirana su sredstva kako slijedi:

R.br	Naziv aktivnosti	Proračun 2021.	Plan 2022.	Projekcija 2023.	Projekcija 2024.
1.	POS Rujevica II. faza - povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova	1.074.000	1.188.000	1.473.000	1.623.000

u kn

2.	POS Drenova - povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova	801.000	796.000	834.000	881.000
3.	POS Hostov breg I. faza - povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova	683.000	702.000	761.000	850.000
	Ukupno:	2.558.000	2.686.000	3.068.000	3.354.000

Aktivnost: POS Rujevica II. faza – povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova

Glavnica i kamata po osnovi otplate tzv. III. obroka za izgrađene stanove na lokaciji POS Rujevica II. faza planira se za naredno trogodišnje razdoblje na bazi 21 kupca koji su u redovnoj obročnoj otplati stana. Isto se odnosi na podmirenje zakonske obveze prema Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave tj. Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u financiranju kupoprodajne cijene stana/garaže koji su izgrađeni 2010. god. Plan je izrađen temeljem planirane otplate dugoročnih kredita zajedno s kamatom počeka koja se obračunava za razdoblje do podmirenja duga banci.

Za ovu aktivnost u 2022. god. planira se iznos od 1.188.000 kn, u 2023. god. iznos od 1.473.000 kn, a u 2024. god. iznos od 1.623.000 kn na godišnjoj razini.

Aktivnost: POS Drenova – povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova

Planirana su sredstva po osnovi otplate tzv. III. obroka za lokaciju POS Drenova koja planiraju se vratiti Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u financiranju kupoprodajne cijene stana. Isto se odnosi na podmirenje zakonske obveze za stanove koji su izgrađeni na Drenovi 2014. god.

Za ovu aktivnost u 2022. god. planira se iznos od 796.000 kn, u 2023. god. iznos od 834.000 kn, a u 2024. god. iznos od 881.000 kn na godišnjoj razini. Sredstva su planirana na bazi 9 kupaca koji su u redovnoj otplati stana.

Aktivnost: POS Hostov breg I. faza – povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova

U narednom trogodišnjem razdoblju planira se izvršiti povrat sredstava u Proračun Republike Hrvatske i Proračun Grada Rijeke srazmjerno njihovom udjelu u financiranju kupoprodajne cijene stana. Isto se odnosi na podmirenje zakonske obveze za stanove koji su izgrađeni na Hostovom bregu 2014. god.

Za ovu aktivnost u 2022. god. planira se godišnji iznos od 702.000 kn, u 2023. god. iznos od 761.000 kn, a u 2024. god. iznos od 850.000 kn. Sredstva su planirana na bazi 9 kupaca koji su u redovnoj otplati stana.

NAZIV PROGRAMA: IZGRADNJA STANOVA ZA PRODAJU

OPIS I CILJ PROGRAMA

Program obuhvaća aktivnost na prodaji ranije izgrađenih 13 garaža na Rujevici u sklopu projekta izgradnje stanova i garaža na lokaciji POS Rujevica II. faza kao i Kapitalni projekt – priprema i građenje novih stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na lokaciji POS Martinkovac I. faza i POS Zamet te isto tako aktivnosti vezane za obračun izvora financiranja i angažiranje javnih sredstava na predmetnim lokacijama.

U narednom trogodišnjem razdoblju nastavlja se započeta gradnja 90 stanova po modelu poticane stanogradnje na Martinkovcu te je u planu izgradnja 25 novih stanova na Zametu.

Cilj programa je podmirenje svih troškova koji nastaju tijekom gradnje kroz realizaciju prodaje i povrat javnih sredstava uključenih u kupoprodajnu cijenu stana.

POKAZATELJI USPJEŠNOSTI

Pokazatelj uspješnosti ovog programa iskazan je kroz sami cilj, a to je briga o izgradnji i prodaji stanova te po završetku gradnje i okončanom obračunu briga o otplati javnih sredstava za sve prodane stanove u ugovorenim rokovima kao i poduzimanje potrebnih radnji u naplati javnih sredstava.

ZAKONSKA OSNOVA ZA UVOĐENJE PROGRAMA

- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18 i 66/19),
- Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje („Narodne novine“ broj 106/04, 25/06 i 121/11),
- Zakon o proračunu ("Narodne novine" broj 87/08, 136/12 i 15/15),
- Rebalans Operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za 2021. god. i Plan za 2022. god. kojim su planirana poticajna sredstva Republike Hrvatske (Broj: IZ-2021-265-002 od 22.9.2021. god.),
- Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje zaključen između Grada Rijeke i Agencije (Broj: UG-2020-210-001 od 28.7.2020. god.),
- Projektna dokumentacija i akt na temelju kojeg se može graditi,
- Predugovor o kupoprodaji nekretnine,
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine,
- Ugovor o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini,
- Otplatni plan,
- Zaključci i Odluke gradonačelnika Grada Rijeke,
- Ostali zakoni i propisi s područja financija.

SREDSTVA ZA REALIZACIJU PROGRAMA

Za potrebe izvršenja aktivnosti iz ovog Programa, za razdoblje 2022.-2024. god. planirana su sredstva kako slijedi:

u kn					
R.br	Naziv aktivnosti/projekta	Proračun 2021.	Plan 2022.	Projekcija 2023.	Projekcija 2024.
1.	Aktivnost: POS Rujevica II. faza	867.414	779.677	0	0
2.	Kapitalni projekt: POS Martinkovac I.faza – priprema i građenje	27.325.265	24.006.917	3.854.866	0
3.	Aktivnost: POS Martinkovac I. faza – obračun izvora financiranja i angažiranih javnih sredstava	0	0	24.101.493	0
4.	Kapitalni projekt: POS Zamet - priprema i građenje	0	7.096.709	4.906.651	0
5.	Aktivnost: POS Zamet, obračun izvora financiranja i angažiranih javnih sredstava	0	0	8.107.870	0
	Ukupno:	28.192.679	31.883.303	40.970.880	0

Aktivnost: POS Rujevica II. faza

Za potrebe izvršenja ove aktivnosti koja se odnosi na rashode izgradnje 13 garaža planiraju se sredstva u iznosu od 779.677 kn u 2022. god., a odnose se na povrat sredstava angažiranih prilikom njihove izgradnje. Ove garaže su ostale neprodane u sklopu izgradnje stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na lokaciji POS Rujevica II. faza, a planiraju se jer do sada nije realizirana prodaja svih garaža unatoč više puta objavljenim oglasima za prodaju.

Pokazatelji rezultata

Pokazatelj rezultata	Definicija pokazatelja	Jedinica	Polazna vrijednost 2021.	Ciljana vrijednost 2022.	Ciljana vrijednost 2023.	Ciljana vrijednost 2024.
garaža	broj prodanih garaža	broj	1	13	0	0

Kapitalni projekt: POS Martinkovac I. faza – priprema i građenje

Nakon Zaključka gradonačelnika Grada Rijeke u prosincu 2020., u veljači 2021. godine potpisan je Ugovor za projektiranje i građenje dvije višestambene građevine na Martinkovcu s glavnim izvođačem radova, čime je uspješno okončan postupak javne nabave pokrenut sredinom 2020. godine. Prethodno tome, u siječnju 2021. godine potpisan je Dodatak Ugovora o prijenosu prava vlasništva za zemljište i Dodatak Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama s Gradom Rijekom, kojim se definiralo nove cijene zemljišta, odricanje Grada Rijeke od naplate komunalnog doprinosa i bespovratno financiranje dijela troškova priključaka investicije, u sveukupnoj vrijednosti od 6.504.742 kn.

Projekt gradnje višestambenih građevina skraćenog naziva POS Martinkovac I. faza odnosi se na izgradnju dviju višestambenih građevina s ukupno 90 stanova neto korisne površine 5.379,27 m². Predmetna lokacija je smještena unutar naselja Martinkovac između zaobilaznice na jugu i ceste Rijeka-Kastav (D-304) na sjeveru. Ukupna vrijednost investicije prema Kalkulaciji predvidivih troškova izgradnje iznosi 43.894.843 kn bez poreza na dodanu vrijednost, a ulaganje Grad Rijeka iznosi 3.522.409 kn. Isto se odnosi na vrijednost zemljišta i troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U prva tri mjeseca od potpisivanja ugovora trajao je postupak izrade glavnih projekata za obje zgrade. U lipnju 2021. godine na temelju te projektne dokumentacije ishodovane su pravomoćne građevinske dozvole. Gradilišta za obje zgrade su prijavljena dana 12.07.2021. godine, čime je službeno započeta izgradnja 90 stanova na Martinkovcu po programu društveno poticane stanogradnje. Prema terminskom i financijskom planu izgradnje završetak radova planiran je početkom 2023. godine.

Sredstva koja su planirana u 2022. god. iznose 24.006.917 kn, a odnose se na troškove građenja, nadzor nad gradnjom i ostale troškove te priključke na komunalnu infrastrukturu. U 2023. god. sredstva koja iznose 3.854.866 kn odnose se najvećim dijelom na završne troškove građenja.

Aktivnost: POS Martinkovac I. faza – obračun izvora financiranja i angažiranih javnih sredstava

Izgrađeni stanovi prodaju se kupcima uz obročnu otplatu pri čemu se od angažiranih javnih sredstava formira dugoročni zajam s maksimalnim rokom otplate od 31. godine. Slijedom navedenog, u 2023. god. za ovu namjenu planirana sredstva iznose 24.101.493 kn, a odnose se na dane zajmove kupcima stanova (11.434.325 kn), povrata od 35% ulaganja Gradu Rijeci (1.232.843 kn) kao i povrat ulaganja, ali obročno Gradu Rijeci i Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (11.434.325 kn).

Pokazatelji rezultata

Pokazatelj rezultata	Definicija pokazatelja	Jedinica	Polazna vrijednost 2021.	Ciljana vrijednost 2022.	Ciljana vrijednost 2023.	Ciljana vrijednost 2024.
povećanje broja izgrađenih i prodanih POS stanova	povećanjem broja izgrađenih stanova poboljšava se kvaliteta življenja u gradu Rijeci	broj izgrađenih i prodanih stanova	0	0	90	0

Kapitalni projekt: POS Zamet – priprema i građenje

Projekt gradnje višestambene građevine skraćenog naziva POS Zamet odnosi se na izgradnju jedne višestambene građevine s ukupno 25 stanova neto korisne površine 1.471 m². Predmetna lokacija je smještena unutar naselja Zamet, između Zametske ulice sa sjeverne i Ulice Ivana Lupisa s južne strane. Ukupna vrijednost investicije prema Kalkulaciji predvidivih troškova izgradnje iznosi 12.003.360 kn bez poreza na dodanu vrijednost, a ukupno ulaganje Grad Rijeka iznosi 1.882.708,80 kn.

Sredstva koja su planirana u 2022. god. iznose 7.096.709 kn, a odnose se na zemljište, komunalni doprinos, dio priključka na komunalnu infrastrukturu te troškove građenja, nadzor nad gradnjom i ostale troškove. U 2023. god. sredstva koja iznose 4.906.651 kn odnose se najvećim dijelom na završne troškove građenja i priključke na komunalnu infrastrukturu prije isporuke stanova kupcima.

Aktivnost: POS Zamet – obračun izvora financiranja i angažiranih javnih sredstava

Izgrađeni stanovi prodaju se kupcima uz obročnu otplatu pri čemu se od angažiranih javnih sredstava formira dugoročni zajam s maksimalnim rokom otplate od 31. godine. Slijedom navedenog, u 2023. god. za ovu namjenu planirana sredstva iznose 8.107.870 kn, a odnose se na dane zajmove kupcima stanova (3.724.461 kn), povrata od 35% ulaganja Gradu Rijeci (658.948 kn) kao i povrat ulaganja, ali obročno Gradu Rijeci i Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (3.724.461 kn).

Pokazatelji rezultata

Pokazatelj rezultata	Definicija pokazatelja	Jedinica	Polazna vrijednost 2021.	Ciljana vrijednost 2022.	Ciljana vrijednost 2023.	Ciljana vrijednost 2024.
povećanje broja izgrađenih i prodanih POS stanova	povećanjem broja izgrađenih stanova poboljšava se kvaliteta življenja u gradu Rijeci	broj izgrađenih i prodanih stanova	0	0	25	0

**2. PRIJEDLOG FINANCIJSKOG PLANA AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU
STANOGRADNJU GRADA RIJEKE ZA 2022. GOD. I PROJEKCIJA ZA 2023. I 2024.
GODINU**

Na temelju odredbe članka 6. i članka 29. Zakona o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12 i 15/15) i članka 14. Statuta Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Upravno vijeće Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke na sjednici 30.12.2021. godine, donijelo je

FINANCIJSKI PLAN AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE ZA 2022. GODINU I PROJEKCIJA ZA 2023. I 2024. GODINU

I. OPĆI DIO

Članak 1.

Financijski plan Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za 2022. godinu (u daljnjem tekstu: Plan) i projekcija za 2023. i 2024. godinu sastoji se od:

A. RAČUNA PRIHODA I RASHODA

u kn

	PLAN ZA 2021.	PLAN ZA 2022.	Indeks 2022/2021	PROJEKCIJA 2023.	Indeks 2023/2022	PROJEKCIJA 2024.	Indeks 2024/2023
PRIHODI POSLOVANJA	2.108.205	2.542.606	120,6	2.103.550	82,7	2.087.350	99,2
PRIHODI OD PRODAJE NEFINANCIJSKE IMOVINE	19.514.598	26.817.045	137,4	25.476.094	95,0	0	-
UKUPNI PRIHODI	21.622.803	29.359.651	135,8	27.579.644	93,9	2.087.350	7,6
RASHODI POSLOVANJA	2.673.471	2.718.557	101,7	2.286.850	84,1	2.260.650	98,9
RASHODI ZA NABAVU NEFINANCIJSKE IMOVINE	27.330.265	31.138.326	113,9	8.766.217	28,2	14.700	0,2
UKUPNI RASHODI	30.003.736	33.856.883	112,8	11.053.067	32,6	2.275.350	20,6
RAZLIKA - VIŠAK/MANJAK	-8.380.933	-4.497.232	53,7	16.526.577	-	-188.000	-

B. RASPOLOŽIVA SREDSTVA IZ PRETHODNE(IH) GODINE(A)

	PLAN ZA 2021.	PLAN ZA 2022.	Indeks 2022/2021	PROJEKCIJA 2023.	Indeks 2023/2022	PROJEKCIJA 2024.	Indeks 2024/2023
UKUPAN DONOS VIŠKA/MANJKA IZ PRETHODNE(IH) GODINE(A)	1.326.000	1.053.000	79,4	865.000	82,1	677.000	78,3

DIO VIŠKA/MANJKA IZ PRETHODNE(IH) GODINE(A) KOJI ĆE SE POKRITI/RASPOREDITI U RAZDOBLJU 2022.-2024.	182.000	273.000	-	188.000	-	188.000	-
--	---------	---------	---	---------	---	---------	---

Napomena: Ukupan donos viška/manjka iz prethodne(ih) godine(a) služi kao informacija i ne uzima se u obzir kod uravnoteženja plana, već se plan uravnotežuje retkom Dio viška/manjka iz prethodne(ih) godine(a) koji će se pokriti/rasporediti u razdoblju 2022.-2024.

C. RAČUNA FINANCIRANJA

	PLAN ZA 2021.	PLAN ZA 2022.	Indeks 2022/2021	PROJEKCIJA 2023.	Indeks 2023/2022	PROJEKCIJA 2024.	Indeks 2024/2023
PRIMICI OD FINACIJSKE IMOVINE I ZADUŽIVANJA	12.849.197	8.971.109	69,8	19.819.236	220,9	4.630.850	23,4
IZDACI ZA FINACIJSKU IMOVINU I OTPLATE ZAJMOVA	4.650.264	4.746.877	102,1	36.533.813	769,6	4.630.850	12,7
NETO FINANCIRANJE	8.198.933	4.224.232	51,5	-16.714.577	-	0	-

VIŠAK/MANJAK + NETO FINANCIRANJE	0	0	-	0	-	0	-
----------------------------------	---	---	---	---	---	---	---

Iz navedenog je vidljivo kako Agencija planira u 2022. god. kao izvor financiranja i podmirivanja obveza iskoristiti i procijenjeni preneseni višak iz 2021. god. Više o nastanku viška te o načinu i svrsi za koju će se isti upotrijebiti može se saznati u nastavku ovog materijala (str. 40).

Članak 2.

Prihodi i rashodi te primici i izdaci po ekonomskoj klasifikaciji utvrđuju se u Računu prihoda i rashoda i Računu financiranja u Planu za 2022. godinu i projekcijama za 2023. i 2024. godinu, kako slijedi:

I. OPĆI DIO

A. RAČUN PRIHODA I RASHODA

PRIHODI I RASHODI PREMA EKONOMSKOJ KLASIFIKACIJI

u kn							
NAZIV	PLAN 2021.	PLAN 2022.	INDEKS 2022/2021	PROJEKCIJA 2023.	INDEKS 2023/2022	PROJEKCIJA 2024.	INDEKS 2024/2023
1	2	3	4	5	6	7	8
A.UKUPNI PRIHODI (6+7)	21.622.803	29.359.651	135,8	27.579.644	93,9	2.087.350	7,6
6 Prihodi od poslovanja	2.108.205	2.542.606	120,6	2.103.550	82,7	2.087.350	99,2
64 Prihodi od imovine	981.205	913.400	93,1	938.150	102,7	917.750	97,8
641 Prihodi od financijske imovine	16.555	5.100	30,8				
643 Prihodi od kamata na dane zajmove	964.650	908.300	94,2				
67 Prihodi iz nadležnog proračuna i od HZZO-a temeljem ugovornih obveza	1.127.000	1.629.206	144,6	1.165.400	71,5	1.169.600	100,4
671 Prihodi iz nadležnog proračuna za financiranje redovne djelatnosti proračunskog korisnika	1.127.000	1.629.206	144,6				
7 Prihodi od prodaje nefinancijske imovine	19.514.598	26.817.045	137,4	25.476.094	95,0		
72 Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine	19.514.598	26.817.045	137,4	25.476.094	95,0		
721 Prihodi od prodaje građevinskih objekata	19.514.598	26.817.045	137,4				
UKUPNI RASHODI (3+4)	30.003.736	33.856.883	112,8	11.053.067	32,6	2.275.350	20,6
3 Rashodi poslovanja	2.673.471	2.718.557	101,7	2.286.850	84,1	2.260.650	98,9
31 Rashodi za zaposlene	848.700	855.977	100,9	856.804	100,1	860.631	100,5
311 Plaće (Bruto)	722.700	725.959	100,5				
312 Ostali rashodi za zaposlene	7.200	10.730	149,0				
313 Doprinosi na plaće	118.800	119.288	100,4				
32 Materijalni rashodi	840.021	874.180	104,1	466.896	53,4	467.269	100,1
321 Naknade troškova zaposlenima	48.650	39.327	80,8				
322 Rashodi za materijal i energiju	25.100	20.050	79,9				
323 Rashodi za usluge	748.816	801.803	107,1				
329 Ostali nespomenuti rashodi poslovanja	17.455	13.000	74,5				

34 Financijski rashodi	984.750	988.400	100,4	963.150	97,5	932.750	96,8
342 Kamate za primljene kredite i zajmove	964.650	908.300	94,2				
343 Ostali financijski rashodi	20.100	80.100	398,5				
4 Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	27.330.265	31.138.326	113,9	8.766.217	28,2	14.700	0,2
42 Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	27.330.265	31.138.326	113,9	8.766.217	28,2	14.700	0,2
421 Građevinski objekti	27.325.265	31.103.626	113,8				
422 Postrojenja i oprema	5.000	4.700	94,0				
426 Nematerijalna proizvedena imovina		30.000					

B. RAČUN FINANCIRANJA

RAČUN FINANCIRANJA PREMA EKONOMSKOJ KLASIFIKACIJI

u kn

NAZIV	PLAN 2021.	PLAN 2022.	INDEKS 2022/2021	PROJEKCIJA 2023.	INDEKS 2023/2022	PROJEKCIJA 2024.	INDEKS 2024/2023
1	2	3	4	5	6	7	8
NETO FINANCIRANJE (8-5)	8.198.933	4.224.232	51,5	-16.714.577	-	0	-
8 Primici od financijske imovine i zaduživanja	12.849.197	8.971.109	69,8	19.819.236	220,9	4.630.850	23,4
81 Primljeni povrati glavnica danih zajmova i depozita	3.782.850	3.967.200	104,9	19.483.236	491,1	4.630.850	23,8
812 Primici (povrati) glavnice zajmova danih neprofitnim organizacijama, građanima i kućanstvima	2.265.000	2.372.000	104,7				
817 Povrat zajmova danih drugim razinama vlasti	1.517.850	1.595.200	105,1				
84 Primici od zaduživanja	9.066.347	5.003.909	55,2	336.000	6,7		
847 Primljeni zajmovi od drugih razina vlasti	9.066.347	5.003.909	55,2				
5 Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	4.650.264	4.746.877	102,1	36.533.813	769,6	4.630.850	12,7
51 Izdaci za dane zajmove i depozite				15.158.786			
54 Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	4.650.264	4.746.877	102,1	21.375.027	450,3	4.630.850	21,7
547 Otplata glavnice primljenih zajmova od drugih razina vlasti	4.650.264	4.746.877	102,1				

Članak 3.

Rashodi i izdaci u Planu u iznosu od 38.603.760 kuna iskazani prema programskoj, ekonomskoj, funkcijskoj klasifikaciji i izvorima financiranja raspoređuju se u Posebnom dijelu Plana kako slijedi:

VRSTA RASHODA I IZDATAKA	PLAN	PLAN	INDEKS	PROJEKCIJA	INDEKS	PROJEKCIJA	INDEKS
	2021.	2022.	2022/2021	2023.	2023/2022	2024.	2024/2023
1	2	3	4	5	6	7	8
SVEUKUPNO	34.654.000	38.603.760	111,4	47.586.880	123,3	6.906.200	14,5
Glava: 01702 AGENCIJA ZA DR. POT. STANOGRA. GRADA RIJEKE	34.654.000	38.603.760	111,4	47.586.880	123,3	6.906.200	14,5
1365 REDOVNA DJELATNOST USTANOVE	1.336.555	1.496.004	111,9	1.358.500	90,8	1.362.700	100,3
A136501 RASHODI ZA ZAPOSLENE	848.700	855.977	100,9	856.804	100,1	860.631	100,5
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja	848.700	855.977	100,9	856.804	100,1	860.631	100,5
Izvor: 11 OPĆI PRIHODI I PRIMICI	848.700	855.977	100,9	856.804	100,1	860.631	100,5
31 Rashodi za zaposlene	848.700	855.977	100,9	856.804	100,1	860.631	100,5
311 Plaće (Bruto)	722.700	725.959	100,5				
312 Ostali rashodi za zaposlene	7.200	10.730	149,0				
313 Doprinosi na plaće	118.800	119.288	100,4				
A 136502 MATERIJALNI RASHODI	467.755	559.927	119,7	471.596	84,2	481.969	102,2
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja	467.755	559.927	119,7	471.596	84,2	481.969	102,2
Izvor: 11 OPĆI PRIHODI I PRIMICI	273.200	346.827	127,0	293.496	84,6	293.869	100,1
32 Materijalni rashodi	273.200	346.827	127,0	293.496	84,6	293.869	100,1
321 Naknade troškova zaposlenima	44.450	37.827	85,1				
322 Rashodi za materijal i energiju	22.100	18.050	81,7				
323 Rashodi za usluge	201.750	288.050	142,8				
329 Ostali nespomenuti rashodi poslovanja	4.900	2.900	59,2				
Izvor: 31 VLASTITI PRIHODI – PRORAČUNSKI KORISNICI	1.555	100	6,43	100	100,0	100	100,0
32 Materijalni rashodi	1.555	100	6,43	100	100,0	100	100,0
329 Ostali nespomenuti rashodi poslovanja	1.555	100	6,43				
Izvor: 73 PRIHODI OD PRODAJE NEFIN. IMOVINE I NAKNADA OD OSIGURANJA – PRORAČUNSKI KORISNICI	11.000						
32 Materijalni rashodi	11.000						
329 Ostali nespomenuti rashodi poslovanja	11.000						

u kn							
VRSTA RASHODA I IZDATAKA	PLAN 2021.	PLAN 2022.	INDEKS 2022/2021	PROJEKCIJA 2023.	INDEKS 2023/2022	PROJEKCIJA 2024.	INDEKS 2024/2023
1	2	3	4	5	6	7	8
Izvor: 93 VIŠAK – VLASTITI PRIHODI	182.000	213.000	117,0	178.000	83,6	188.000	105,6
32 Materijalni rashodi	177.000	178.300	100,7	173.300	97,2	173.300	100,0
321 Naknade troškova zaposlenima	4.200	1.500	35,7				
322 Rashodi za materijal i energiju	3.000	2.000	66,7				
323 Rashodi za usluge	169.800	164.800	97,1				
329 Ostali nespomenuti rashodi poslovanja		10.000					
42 Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	5.000	34.700	694,0	4.700	13,6	14.700	312,8
422 Postrojenja i oprema	5.000	4.700	94,0				
426 Nematerijalna proizvedena imovina		30.000					
A136503 FINANCIJSKI RASHODI	20.100	80.100	398,5	30.100	37,6	20.100	66,8
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja	20.100	80.100	398,5	30.100	37,6	20.100	66,8
Izvor: 11 OPĆI PRIHODI I PRIMICI	5.100	15.100	296,1	15.100	100,0	15.100	100,0
34 Financijski rashodi	5.100	15.100	296,1	15.100	100,0	15.100	100,0
343 Ostali financijski rashodi	5.100	15.100	296,1				
Izvor: 31 VLASTITI PRIHODI – PROR. KOR.	15.000	5.000	33,3	5.000	100,0	5.000	100,0
34 Financijski rashodi	15.000	5.000	33,3	5.000	100,0	5.000	100,0
343 Ostali financijski rashodi	15.000	5.000	33,3				
Izvor: 93 VIŠAK – VLASTITI PRIHODI		60.000		10.000	16,7		
34 Financijski rashodi		60.000		10.000	16,7		
343 Ostali financijski rashodi		60.000					
1366 IZGRADNJA STANOVA ZA NAJAM	2.566.766	2.538.453	98,9	2.189.500	86,3	2.189.500	100,0
A136602 POS RUJEVICA I. FAZA - POVRAT DRŽ. POTICAJNIH SREDSTAVA NAPLAĆENIH REDOVNOM OTPLATOM ZAJMOVA	2.189.500	2.189.500	100,0	2.189.500	100,0	2.189.500	100,0
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja	2.189.500	2.189.500	100,0	2.189.500	100,0	2.189.500	100,0
Izvor: 31 VLASTITI PRIHODI – PROR. KORISNICI	671.650	594.300	88,5	513.050	86,3	427.650	83,4
34 Financijski rashodi	671.650	594.300	88,5	513.050	86,3	427.650	83,4
342 Kamate za primljene kredite i zajmove	671.650	594.300	88,5				
Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI – PRORAČUNSKI KORISNICI	1.517.850	1.595.200	105,1	1.676.450	105,1	1.761.850	105,1
54 Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	1.517.850	1.595.200	105,1	1.676.450	105,1	1.761.850	105,1
547 Otplata glavnice primljenih zajmova od drugih razina vlasti	1.517.850	1.595.200	105,1				
A136603 PRIPREMA NOVIH LOKACIJA	377.266	348.953	92,5				
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja	377.266	348.953	92,5				
Izvor: 73 PRIHODI OD PRODAJE NEFIN. IMOVINE I NAKNADA OD OSIGURANJA - PROR. KORISNICI	377.266	348.953	92,5				
32 Materijalni rashodi							

u kn							
VRSTA RASHODA I IZDATAKA	PLAN 2021.	PLAN 2022.	INDEKS 2022/2021	PROJEKCIJA 2023.	INDEKS 2023/2022	PROJEKCIJA 2024.	INDEKS 2024/2023
1	2	3	4	5	6	7	8
323 Rashodi za usluge	377.266	348.953	92,5				
1367 POVRAT NAPLAĆENIH JAVNIH SREDSTAVA	2.558.000	2.686.000	105,0	3.068.000	114,2	3.354.000	109,3
A136701 POS RUJEVICA II. FAZA - POVRAT JAVNIH SREDSTAVA NAPLAĆENIH OTPLATOM ZAJMOVA	1.074.000	1.188.000	110,6	1.473.000	124,0	1.623.000	110,2
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja	1.074.000	1.188.000	110,6	1.473.000	124,0	1.623.000	110,2
Izvor: 44 PRIHODI ZA POSEBNE NAMJENE – PRORAČUNSKI KORISNICI	169.000	193.000	114,2	277.000	143,5	313.000	113,0
34 Financijski rashodi	169.000	193.000	114,2	277.000	143,5	313.000	113,0
342 Kamate za primljene kredite i zajmove	169.000	193.000	114,2				
Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI – PRORAČUNSKI KORISNICI	905.000	995.000	109,9	1.196.000	120,2	1.310.000	109,5
54 Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	905.000	995.000	109,9	1.196.000	120,2	1.310.000	109,5
547 Otplata glavnice primljenih zajmova od drugih razina vlasti	905.000	995.000	109,9				
A136703 POS DRENOVA - POVRAT JAVNIH SREDSTAVA NAPLAĆENIH OTPLATOM ZAJMOVA	801.000	796.000	99,4	834.000	104,8	881.000	105,6
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja	801.000	796.000	99,4	834.000	104,8	881.000	105,6
Izvor: 44 PRIHODI ZA POSEBNE NAMJENE – PRORAČUNSKI KORISNICI	67.000	58.000	86,6	67.000	115,5	74.000	110,5
34 Financijski rashodi	67.000	58.000	86,6	67.000	115,5	74.000	110,5
342 Kamate za primljene kredite i zajmove	67.000	58.000	86,6				
Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI – PRORAČUNSKI KORISNICI	734.000	738.000	100,5	767.000	103,9	807.000	105,2
54 Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	734.000	738.000	100,5	767.000	103,9	807.000	105,2
547 Otplata glavnice primljenih zajmova od drugih razina vlasti	734.000	738.000	100,5				
A136705 POS HOSTOV BREG I. FAZA - POVRAT JAVNIH SREDSTAVA NAPLAĆENIH OTPLATOM ZAJMOVA	683.000	702.000	102,8	761.000	108,4	850.000	111,7
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja	683.000	702.000	102,8	761.000	108,4	850.000	111,7
Izvor: 44 PRIHODI ZA POSEBNE NAMJENE – PRORAČUNSKI KORISNICI	57.000	63.000	110,5	76.000	120,6	98.000	129,0
34 Financijski rashodi	57.000	63.000	110,5	76.000	120,6	98.000	129,0
342 Kamate za primljene kredite i zajmove	57.000	63.000	110,5				
Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI – PRORAČUNSKI KORISNICI	626.000	639.000	102,1	685.000	107,2	752.000	109,8
54 Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	626.000	639.000	102,1	685.000	107,2	752.000	109,8
547 Otplata glavnice primljenih zajmova od drugih razina vlasti	626.000	639.000	102,1				
1369 IZGRADNJA STANOVA ZA PRODAJU	28.192.679	31.883.303	113,1	40.970.880	128,5		
A136801 POS RUJEVICA II. FAZA	867.414	779.677	89,9				
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja	867.414	779.677	89,9				
Izvor: 73 PRIHODI O PRODAJE NEFIN. IMOVINE I NAKNADA OD OSIGURANJA – PROR. KORISNICI	867.414	779.677	89,9				
54 Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	867.414	779.677	89,9				
547 Otplata glavnice primljenih zajmova od drugih razina vlasti	867.414	779.677	89,9				

VRSTA RASHODA I IZDATAKA	PLAN 2021.	PLAN 2022.	INDEKS 2022/2021	PROJEKCIJA 2023.	INDEKS 2023/2022	PROJEKCIJA 2024.	INDEKS 2024/2023
1	2	3	4	5	6	7	8
K136903 POS MARTINKOVAC I. FAZA - PRIPREMA I GRAĐENJE	27.325.265	24.006.917	87,9	3.854.866	16,1		
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja	27.325.265	24.006.917	87,9	3.854.866	16,1		
Izvor: 71 PRIHODI OD PRODAJE ILI ZAMJENE NEFINANCIJSKE IMOVINE		411.302					
42 Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine		411.302					
421 Građevinski objekti		411.302					
Izvor: 73 PRIHODI OD PRODAJE NEFIN. IMOVINE I NAKNADA OD OSIGURANJA – PROR. KORISNICI		22.639.115		3.854.866	17,0		
42 Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine		22.639.115		3.854.866	17,0		
421 Građevinski objekti		22.639.115					
Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI - PRORAČUNSKI KORISNICI	27.325.265	956.500	3,5				
42 Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	27.325.265	956.500	3,5				
421 Građevinski objekti	27.325.265	956.500	3,5				
A136904 POS MARTINKOVAC I. FAZA - OBRAČUN IZVORA FINANCIRANJA I ANGAŽIRANIH JAVNIH SREDSTAVA				24.101.493			
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja				24.101.493			
Izvor: 73 PRIHODI O PRODAJE NEFIN. IMOVINE I NAKNADA OD OSIGURANJA – PROR. KORISNICI				12.667.168			
54 Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova				12.667.168			
Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI – PRORAČUNSKI KORISNICI				11.434.325			
51 Izdaci za dane zajmove i depozite				11.434.325			
A136907 POS ZAMET – OBRAČUN IZVORA FINANCIRANJA I ANGAŽIRANIH JAVNIH SREDSTAVA				8.107.870			
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja				8.107.870			
Izvor: 73 PRIHODI O PRODAJE NEFIN. IMOVINE I NAKNADA OD OSIGURANJA – PROR. KORISNICI				4.383.409			
54 Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova				4.383.409			
Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI – PRORAČUNSKI KORISNICI				3.724.461			
51 Izdaci za dane zajmove i depozite				3.724.461			
K136908 POS ZAMET – PRIPREMA I GRAĐENJE		7.096.709		4.906.651	69,1		
Funk. klas: 0610 Razvoj stanovanja		7.096.709		4.906.651	69,1		
Izvor: 73 PRIHODI O PRODAJE NEFIN. IMOVINE I NAKNADA OD OSIGURANJA – PROR. KORISNICI		3.049.300		4.570.651	150,0		
42 Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine		3.049.300		4.570.651	150,0		
421 Građevinski objekti		3.049.300					
Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI – PRORAČUNSKI KORISNICI		4.047.409		336.000	8,3		
42 Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine		4.047.409		336.000	8,3		
421 Građevinski objekti		4.047.409					

III. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 4.

Ovaj Financijski plan objavit će se na internetskim stranicama Agencije, a stupa na snagu 01.01.2022. godine.

**3. DODATAK OBRAZLOŽENJU FINANCIJSKOG PLANA AGENCIJE ZA DRUŠTVENO
POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE ZA 2022. GODINU I PROJEKCIJA ZA 2023. I
2024. GODINU**

POS PROJEKTI

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. godine 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.

Prema programu društveno poticane stanogradnje na području grada Rijeke je u razdoblju 2021. - 2023. godine planirana izgradnja 90 novih stanova na lokaciji POS Martinkovac I. faza, ukupne neto korisne površine 5.379,27 m². Isto tako, u narednom trogodišnjem razdoblju planirana je priprema i izgradnja još 25 stanova na lokaciji POS Zamet ukupne neto površine 1.583 m².

Iskazan broj stanova i neto korisna površina zgrada na lokaciji POS Zamet predstavljaju procijenjene veličine dok će točni podaci biti poznati po izradi projektne dokumentacije i ishodu dozvola za građenje.

Slijedom navedenog, Financijski plan Agencije za razdoblje 2022. - 2024. godine je između ostalog temeljen na nastavku aktivnosti na izgradnji POS stanova na Martinkovcu kao i pripremi i izgradnji stanova na lokaciji POS Zamet. Isto tako planirane prodajne aktivnosti na Rujevici gdje je ostalo 13 neprodanih garaža po završetku objekta.

Dana 05.7.2018. godine stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 57/18) kojim je definirano da Republika Hrvatska za poticanje stanogradnje prema navedenim izmjenama i dopunama Zakona osigurava financijska sredstva u državnom proračunu na glavi Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama koja se doznavačavaju nositeljima investitorskih poslova (lokalnim agencijama) što je tijekom 2017. i 2018. godine bio problem jer Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama nije doznavačavala državna sredstva kojima se financira početak izgradnje stanova.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona je došlo i do promjene najveće dozvoljene prodajne cijene stana, kao i strukture maksimalnih troškova koji bitno utječu na predugovornu kalkulativnu cijenu izgradnje kao i na sam proces realizacije projekta zbog čega je bilo potrebno pristupiti analizi postojećih Studija isplativosti gradnje stanova na predmetnim lokacijama te izraditi nove kalkulacije i novu studiju isplativosti.

Dana 18.7.2019. godine na snagu su također stupile nove izmjene i dopune Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, a 20.05.2020. godine izmjene vrijednosti etalonske cijene građenja, što je

rezultiralo s još bitnih izmjena koje su utjecale na strukturu maksimalnih troškova, a odnose se na sljedeće:

1. Viša etalonska cijena građenja (omogućena viša maksimalna vrijednost investicije tj. prodajna cijena stana, a time posljedično i cijena građenja unutar investicije)
2. U slučaju pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova i financiranja uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, financijska sredstva Republike Hrvatske sada se mogu koristiti u iznosu do 50% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana (od novih izmjena etalonske cijene iz 2020.g.: 3.400,00 kn/m²),
3. Cijena tj. troškovi građenja sada podrazumijevaju troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada, uključujući porez na dodanu vrijednost, osim troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu,
4. Do zadnjih izmjena Zakona troškovi građenja su uključivali i projektnu dokumentaciju, nadzor u gradnji, vodni doprinos, te ostale troškove u gradnji. Sada su oni kategorizirani kao Ostali troškovi, koji ne mogu biti viši od 10% etalonske cijene građenja (od novih izmjena etalonske cijene iz 2020.g.: 680,00 kn/m²),
5. Ukupna vrijednost građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i ostalih troškova (troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručnog nadzora nad gradnjom i dr.) i priključaka na infrastrukturu sadržana u prodajnoj cijeni m² stana ne može biti viša od 50% etalonske cijene građenja (od novih izmjena etalonske cijene iz 2020.g: 3.400,00 kn/m²),
6. Prodajna cijena stana po m² korisne, odnosno prodajne površine ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 50% (od novih izmjena etalonske cijene iz 2020.g: 10.200,00 kn/m²)
7. Uklanjanje odredbe da je maksimalna cijena građenja u programu POS-a iznos etalonske cijene (povećava se udio cijene građenja u cijeloj investiciji s obzirom na ostale troškove)

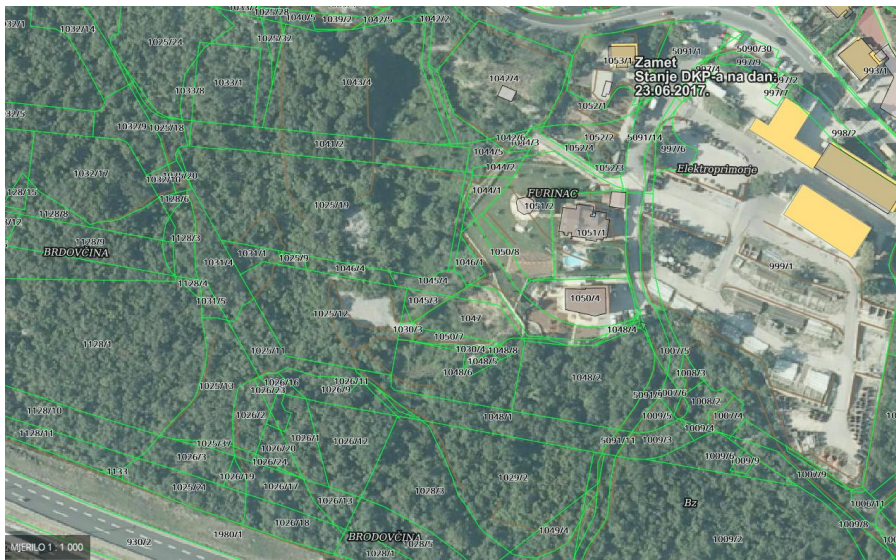
Slijedom navedenih izmjena Zakona, izrade novih idejnih projekata, tehničkog savjetovanja, procjene troškova, a na osnovu iskustva iz prethodnih projekata, prikupljeni su podaci o mogućim troškovima, te su izrađene Kalkulacije predvidivih troškova građenja kao svojevrsni limit kojeg se treba pridržavati prilikom investicije i planiranja.

POS MARTINKOVAC I. FAZA

Projekt gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci planskih oznaka DP 5 i DP 7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva **POS Martinkovac I. faza** uključuje gradnju dvije višestambene građevine s ukupno 90 stanova s pristupnim putevima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli.

Predmetna lokacija nalazi se unutar područja stambene namjene smještenog u uglavnom neizgrađenom jugoistočnom dijelu naselja Martinkovac, na zapadnom dijelu grada Rijeke, između zaobilaznice na jugu i ceste Rijeka - Kastav (D-304) na sjeveru.

Slika 1. Pogled na lokaciju iz zraka



Slika 2. Vizualizacija građevina pogled s jugozapada, DP 5 i DP 7



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 poništiti postupak javne nabave jer je cijena najpovoljnije ponude bila veća od procijenjene vrijednosti i osiguranih sredstava za nabavu.

U 4. mjesecu 2019. godine pokrenuta je izrada novog koncepta i Idejnog projekta za izgradnju višestambenih građevina na lokaciji POS Martinkovac I. faza, što je dovršeno u 9. mjesecu iste godine.

Paralelno s izradom novog idejnog koncepta izvedeno je tehničko savjetovanje, te usluge istraživanja tržišta i procjene troškova gradnje na bazi projektantskog troškovnika prilikom izrade prethodno navedenog idejnog projekta, s ciljem postizanja dodatnih ušteda u fazi gradnje i optimizacije predloženih projektnih rješenja na lokaciji POS Martinkovac I. faza.

Rezultati ovog tehničkog savjetovanja su bili dio kvalitativnih podataka za odabir optimalnog idejnog koncepta i razradu idejnog projekta, te su bili temelj za procjenu vrijednosti nabave za gradnju stanova na predmetnoj lokaciji.

U 7. mjesecu 2020. godine pokrenut je postupak javne nabave za projektiranje i gradnju 90 stanova na Martinkovcu. Postupak nabave je uspješno završen odabirom ekonomski najpovoljnije ponude, te je 10.02.2021. godine potpisan ugovor o javnim radovima po sistemu "ključ u ruke" s izvođačem VG5 d.o.o. Ljubljana. Radovi na izgradnji su započeti 12.07.2021. godine, te je zaključno sa 11. mjesecom 2021. godine izvedeno nešto više od 25% ukupne vrijednosti radova na obje zgrade. Termiskim planom završetak radova je predviđen za početak 2023. godine.

Vrijednost projekta POS Martinkovac I. faza procijenjena je na 54.868.554,00 kn s PDV-om odnosno 43.894.843,20 kn bez PDV-a.

Tablica 1. – Kalkulacija predvidivih troškova izgradnje

Tablica 1. Proračun investicije (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Maksimalna vrijednost investicije	Ukupna vrijednost investicije	Troškovi građenja	Troškovi priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa	Ostali troškovi - projektiranje, nadzor, takse objave, vodni doprinos
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	54.868.554,00 kn	54.868.554,00 kn	47.418.758,79 kn	4.403.011,25 kn	3.046.783,96 kn

Tablica 2. Proračun investicije po m² NKP-a (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Maksimalna vrijednost investicije po m ² NKP-a	Ukupna vrijednost investicije po m ² NKP-a	Troškovi građenja po m ² NKP-a	Troškovi priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa po m ² NKP-a	Ostali troškovi - projektiranje, nadzor, takse objave, vodni doprinos po m ² NKP-a
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	10.200,00 kn	10.200,00 kn	8.815,09 kn	818,51 kn	566,39 kn

Tablica 3. Procjena troškova građenja (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Troškovi građenja
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	47.418.758,79 kn

Tablica 4. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Troškovi priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa	Priključci na komunalnu infrastrukturu	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	4.403.011,25 kn	1.400.000,00 kn	3.003.011,25 kn	0,00 kn

* Iznos PDV obračunat je jer se u kalkulaciji prodajne cijene isti osim na vrijednost zemljišta zaračunava i na vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Tablica 5. Procjena ostalih troškova - projektiranje, nadzor, takse objave, vodni doprinos (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ostali troškovi	Projektiranje	Nadzor	Takse, objave i ostali troškovi gradnje	Vodni doprinos
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	3.046.783,96 kn	1.722.500,00 kn	231.250,00 kn	950.781,59 kn	142.252,38 kn

Tablica 6. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Priključci na komunalnu infrastrukturu	HEP	Energo	ViK
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	1.400.000,00 kn	994.376,25 kn	0,00 kn	405.623,75 kn

Tablica 7. Procjena vrijednosti nabave za glavnog izvođača radova

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Procijenjena vrijednosti radova gradnje (bez PDV-a)	PDV-u procijenjenoj vrijednosti radova gradnje	Procijenjena vrijednost gradnje (s PDV-om)	Procjena vrijednosti radova gradnje (bez PDV-a) po m ² NKP-a
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	37.935.007,03 kn	9.483.751,76 kn	47.418.758,79 kn	7.052,07 kn

Tablica 8. Pregled investicije s obzirom na izvore financiranja (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno investicija	I. obrok (15% učešća kupaca)	II. Obrok (kredit banke)	III. Obrok (JLS + RH)
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	54.868.554,00 kn	8.230.283,10 kn	35.203.946,05 kn	11.434.324,85 kn
					15,00%	64,16%	20,84%

Tablica 9. Pregled ulaganja Grada Rijeke (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos	Ukupno troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	3.522.409,00 kn	2.402.409,00 kn	0,00 kn	1.120.000,00 kn

Tablica 10. Pregled povrata ulaganja Grada Rijeke (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	35% koji se vraćaju odmah	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju uključeno u III. Obrok
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	3.522.409,00 kn	1.232.843,15 kn	2.289.565,85 kn

Tablica 10. Pregled povrata ulaganja Grada Rijeke (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	35% koji se vraćaju odmah	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju uključeno u III. Obrok
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	3.522.409,00 kn	1.232.843,15 kn	2.289.565,85 kn

Tablica 11. Pregled ulaganja javnih sredstava - III. Obrok (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno ulaganje javnih sredstava	Poticajna sredstva Republike Hrvatske	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	11.434.324,85 kn	9.144.759,00 kn	2.289.565,85 kn

Tablica 12. Pregled primitaka i izdataka Grada Rijeke (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Neto novčani tijek proračuna Grada Rijeke	Izdaci proračuna Grada Rijeke	Primici proračuna Grada Rijeke
Dp5, Dp7	90	5379,27	6113	112.843,15 kn	1.120.000,00 kn	1.232.843,15 kn

Cijena građenja kalkulirana je u iznosu od 8.815,09 kn kn/m² neto površine stanova (s PDV-om).

U odnosu na maksimalnu zakonom dopuštenu vrijednost investicije, projekt ne trpi značajnije rezerve u troškovima građenja.

FINANCIJSKI PLAN ZA 2022. – 2024. GODINU

Financijski plan za 2022. godinu i projekcije za 2023. i 2024. godinu izrađeni su kako bi se osiguralo praćenje financijskog poslovanja Agencije, a temelji se na Proračunu Republike Hrvatske, Proračunu Grada Rijeke te procijeni prihoda/priljeva te rashoda/odljeva iskazanih prema poslovnim aktivnostima odnosno projektima.

Prijedlog Financijskog plana za 2022. godinu i projekcije za 2023. i 2024. godinu izrađeni su prema metodologiji propisanoj Zakonom o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12 i 15/15) koja se nije mijenjala u odnosu na prethodno razdoblje i Uputama osnivača za izradu Proračuna Grada Rijeke za razdoblje 2022. – 2024. godinu (KLASA: 400-06/21-06/3, URBROJ: 2170/01-08-10-21-1 od 01. srpnja 2021. godine sa kasnijim izmjenama i dopunama).

Financijski plan za 2022. godinu i projekcije za 2023. i 2024. godinu sastoje se od općeg, posebnog dijela i obrazloženja plana. Opći dio čine Račun prihoda i rashoda i Račun financiranja. U Računu prihoda i rashoda planirani su prihodi poslovanja i prihodi od prodaje nefinancijske imovine te rashodi poslovanja i rashodi za nabavu nefinancijske imovine, iskazani po ekonomskoj klasifikaciji. U računu

financiranja iskazani su primici od financijske imovine i zaduživanja te izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova, iskazani po ekonomskoj klasifikaciji.

U Posebnom dijelu Financijskog plana, planirani rashodi i izdaci raspoređeni su po programima odnosno njihovim sastavnim dijelovima (aktivnostima i kapitalnim projektima). U okviru programa, projekata i aktivnosti, rashodi i izdaci su iskazani prema ekonomskoj i funkcijskoj klasifikaciji te izvorima financiranja u skladu s Pravilnikom o proračunskim klasifikacijama („Narodne novine“ broj 26/10, 120/13 i 01/20).

Zakonom je definirano da se proračun donosi na trećoj razini ekonomske klasifikacije, odnosno razini podskupine, a projekcije se usvajaju na drugoj razini ekonomske klasifikacije odnosno na razini skupine.

Agencija od 02.01.2018. godine ima status proračunskog korisnika Grada Rijeke te je upisana u Registar proračunskih i izvanproračunskih korisnika pod rednim brojem: 40818.

Odlukom o uvođenju Riznice Grada Rijeke s kasnijim izmjenama Odluke o uvođenju Riznice Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“, broj 12/15, 13/16, 2/17, 11/17 i 13/19), uspostavljeno je izvršavanje proračuna preko jedinstvenog računa Riznice Grada Rijeke, na način da se svi prihodi proračuna i proračunskih korisnika uplaćuju na jedinstveni račun Riznice i sva plaćanja izvršavaju s tog računa, osim vlastitih i namjenskih prihoda proračunskog korisnika Agencije, koji se uplaćuju i izvršavaju preko vlastitih računa do potpunog ispunjenja tehničkih i drugih potrebnih uvjeta za poslovanje u sustavu Riznice.

Prijedlog Financijskog plana Agencije za 2022. godinu (ukupni rashodi i izdaci) iznosi 38.603.760 kn što predstavlja povećanje od 3.949.760 kn odnosno od 11,4% u odnosu na plan za 2021. godinu (II. rebalans).

Projekcija za 2023. godinu iznosi 47.586.880 kn, a projekcija za 2024. godinu je manja i iznosi 6.906.200 kn.

U nastavku slijede tablični prikazi s pregledom strukture Financijskog plana za 2022. godinu i projekcija za 2023. i 2024. godinu.

OBRAZLOŽENJE PRIHODA I PRIMITAKA

Tablica 2. Prikaz planiranih prihoda i primitaka za razdoblje 2022. - 2024. godine

			u kn		
IZVOR FINANCIRANJA / POZICIJA	KONTO	PRIHODI/PRIMICI	PLAN ZA 2022.	PROJEKCIJA ZA 2023.	PROJEKCIJA ZA 2024.
1	2	3	4	5	6
Izvor: 1100 Opći prihodi i primici			1.217.904	1.165.400	1.169.600
PP00251	67111	Prihodi iz nadležnog proračuna za financiranje rashoda poslovanja	1.217.904	1.165.400	1.169.600
Izvor: 3100 Vlastiti prihodi - proračunski korisnici			599.400	518.150	432.750
VP00312	64373	POS Rujevica I. faza - prihodi od naplate redovnih kamata na plasirana državna poticajna sredstva	594.300	513.050	427.650
VP00307	64132	Prihodi od obračunatih pasivnih kamata na depozite po viđenju	100	100	100
VP00372	64151	Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika	5.000	5.000	5.000
Izvor: 4400 Prihodi za posebne namjene – proračunski korisnici			314.000	420.000	485.000

VP00287	64321	POS Rujevica II.faza - prihodi od naplate kamata na plasirana javna sredstva kupcima stanova (III. obrok (RH+JLS))	193.000	277.000	313.000
VP00288	64321	POS Drenova - prihodi od naplate kamata na plasirana javna sredstva kupcima stanova (III. obrok (RH+JLS))	58.000	67.000	74.000
VP00289	64321	POS Hostov breg I.faza - prihodi od naplate kamata na plasirana javna sredstva kupcima stanova (III. obrok (RH+JLS))	63.000	76.000	98.000
Izvor: 7120 Prihodi od prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo			411.302	0	0
PP00456	67121	POS Martinkovac I. faza - prihodi od Grada Rijeke u visini vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu	411.302	0	0
Izvor: 7300 Prihodi od prodaje nef. imovine i naknade od osiguranja – proračunski korisnici			26.817.045	25.476.094	0
VP00296	72119	POS Rujevica II. faza – prihodi od prodaje garaža	1.128.630	0	0
VP00516	72119	POS Martinkovac I. faza – prihodi od prodaje stanova (I. obrok - 15% učešća kupaca) + II. obrok - kredit banke)	22.639.115	7.374.574	0
VP00517	72119	POS Zamet – prihodi od prodaje stanova (I. obrok -15% učešća kupaca + II. obrok - kredit banke)	3.049.300	5.974.491	
	72119	POS Martinkovac I. faza – prihodi od prodaje izgrađenih stanova (III. obrok - RH+JLS)	0	9.147.460	0
	72119	POS Zamet – prihodi od prodaje izgrađenih stanova (III.obrok - RH+JLS)	0	2.979.569	0
Izvor: 8200 Namjenski primici – proračunski korisnici			7.375.909	18.142.786	2.869.000
VP00290	81212	POS Rujevica II. faza - primici od naplate glavnice plasiranih javnih sredstava kupcima stanova (III. obrok (RH+JLS))	995.000	1.196.000	1.310.000
VP00291	81212	POS Drenova - primici od naplate glavnice plasiranih javnih sredstava kupcima stanova (III. obrok (RH+JLS))	738.000	767.000	807.000
VP00292	81212	POS Hostov breg I. faza - primici od naplate glavn. plasiranih javnih sredstava kupcima stanova (III. obrok (RH+JLS))	639.000	685.000	752.000
VP00298	84712	POS Zamet – primici od primljenih zajmova za financiranje gradnje državnim poticajnim sredstvima	2.500.700	0	0
VP00318	84732	POS Martinkovac I. faza - primici od primljenih zajmova od Grada Rijeke obračunatih u visini vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu	956.500	0	0
VP00418	84732	POS Zamet – primici od primljenih zajmova od Grada Rijeke obračunatih u visini vrijednosti zemljišta za gradnju	1.012.709	0	0
VP00419	84732	POS Zamet – primici od primljenih zajmova od Grada Rijeke obračunatih u visini vrijednosti komunalnog doprinosa	430.000		
VP00495	84732	POS Zamet – primici od primljenih zajmova od Grada Rijeke obračunatih u visini vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu	104.000	336.000	0
	81212	POS Martinkovac I. faza – povrat zajma od kupaca - obročno	0	11.434.325	0
	81212	POS Zamet – povrat zajma od kupaca - obročno	0	3.724.461	0
Izvor: 8202 Povrat zajmova			1.595.200	1.676.450	1.761.850
VP00313	81732	POS Rujevica I. faza - primici od naplate redovnih rata glavnice plasiranih državnih poticajnih sredstava	1.595.200	1.676.450	1.761.850
Izvor: 9310 Višak – Vlastiti prihodi – proračunski korisnici			273.000	188.000	188.000
VP00405	92211	Višak prihoda poslovanja	273.000	188.000	188.000
UKUPNO			38.603.760	47.586.880	6.906.200

Ukupni prihodi i primici za 2022. godinu planirani su u iznosu od 38.603.760 kn, u 2023. godini iznose 47.586.880 kn, a u 2024. godini iznose 6.906.200 kn.

Za svaki prihod određeno je uz koji se izvor financiranja veže, a rashodi se izvršavaju u skladu s utvrđenim planom i ostvarenjem prihoda iz kojih se financiraju.

Osnovni izvori financiranja su: opći prihodi i primici, vlastiti prihodi, prihodi za posebne namjene, prihodi od prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, prihodi od prodaje nefinancijske imovine i naknade od osiguranja, namjenski primici od financijske imovine i zaduživanja te višak prihoda iz prethodne godine. Zakonom o proračunu daje se fleksibilnost u izvršavanju rashoda i izdataka koji se financiraju iz izvora: vlastiti prihodi, prihodi za posebne namjene, na način da se propisuje mogućnost njihova izvršavanja u iznosima većim od planiranih, a ograničenje se postavlja na razinu ostvarenja prihoda. Dodatno, neiskorišteni prihodi iz ovih izvora u jednoj godini mogu se prenijeti i trošiti u drugoj godini.

➤ **Opći prihodi i primici**

Opći prihodi i primici obuhvaćaju planirana sredstva iz Proračuna Grada Rijeke s osnova sufinanciranja redovne djelatnosti Agencije, a služe za pokriće plaća te dijela materijalno-financijskih rashoda.

Isti se procjenjuju na iznos od 1.217.904 kn za 2022. godinu, 1.165.400 kn za 2023. godinu i 1.169.600 kn za 2024. godinu.

➤ **Vlastiti prihodi**

Vlastiti prihodi većim dijelom obuhvaćaju prihode od naplate redovnih kamata na plasirana državna poticajna sredstva za stambeno poslovnu zgradu na lokaciji POS Rujevica I. faza. Sukladno ugovornoj obvezi između Grada Rijeke i Agencije te otplatnom planu planirana su sredstva u iznosu od 594.300 kn u 2022. godini te u idućim godinama: 513.050 kn u 2023. godini i 427.650 kn u 2024. godini.

Vlastiti prihodi manjim dijelom obuhvaćaju prihode od financijske imovine koji se odnose na prihode od pozitivnih tečajnih razlika i pripise pasivnih kamata na depozite po viđenju koji su procijenjeni prema uvjetima poslovnih banaka. Navedeni prihodi planirani su u iznosu od 5.100 kn u 2022. godini, 5.100 kn u 2023. godini te isto tako 5.100 kn u 2024. godini.

Od ukupno planiranog iznosa, vlastiti prihodi iznose 599.400 kn u 2022. godini te u idućim godinama: 518.150 kn u 2023. godini i 432.750 kn u 2024. godini.

➤ **Prihodi za posebne namjene**

Prihodi za posebne namjene obuhvaćaju prihode od kamata na dane zajmove građanima. Sukladno zaključenim Ugovorima o kupoprodaji nekretnine kao i Ugovorima o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, planirani su prihodi od naplate redovnih kamata na plasirana javna sredstva kupcima stanova za slijedeće lokacije: POS Rujevica II. faza, POS Drenova i POS Hostov breg I. faza.

Od ukupno planiranog iznosa, prihodi za posebne namjene iznose 314.000 kn u 2022. godini te u idućim godinama: 420.000 kn u 2023. godini i 485.000 kn u 2024. godini.

➤ **Prihodi od prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo**

Iz Prihoda od prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo financirat će se priključci na komunalnu infrastrukturu na lokaciji POS Martinkovac I. faza sukladno zaključenom Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama između Grada Rijeke i APOS-.

Prihodi od prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo planiraju se samo u 2022. godini u iznosu od 411.302 kn.

➤ **Prihodi od prodaje nefinancijske imovine i naknada od osiguranja**

Ovi prihodi odnose se na prihode od prodaje 13 garaža koje su ostale neprodane po okončanom obračunu na lokaciji POS Rujevica II.faza te na prihode od prodaje 90 stanova koji se planiraju izgraditi na lokaciji POS Martinkovac I. faza kao i 25 stanova na lokaciji POS Zamet.

Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji predviđeno je da se izgradnja stanova financira većim dijelom od kupaca (s cca 70%) te manjim dijelom iz sredstava državnog proračuna i proračuna jedinice lokalne samouprave (s cca 30%). Uplate kupaca vrše se na temelju predugovora o kupoprodaji nekretnina koji se zaključuje između kupaca i Agencije za tzv. I. obrok koji se odnosi na 15% učešća kupaca zatim za II. obrok koji predstavlja kredit banke i za III. obrok cijene stana koji se financira od Republike Hrvatske i Jedinice lokalne samouprave.

Navedene uplate kupaca (70%) u pravnom, formalnom i suštinskom smislu predstavljaju predujmove za građevinu u izgradnji.

Slijedom navedenog, Agencija za navedene uplate sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, NN 93/13, NN148/13, NN153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19 i 138/20) izdaje račune za predujam s obzirom da se uplate vrše tijekom izgradnje dakle **prije izvršene isporuke dobara** tj. stana te ih Zakon o porezu na dodanu vrijednost tretira kao predujmove. Od izvršenih uplata Agencija obračunava pripadajući porez na dodanu vrijednost i iskazuje ga kroz knjigu izlaznih računa.

Napominje se da kategorija primljenog predujma u sustavu proračunskog računovodstva predstavlja sredstva s kojima se ne može planirati podmirenje nikakvih troškova većeg dijela kupoprodajne cijene prije dovršetka izgradnje. Međutim, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, upravo navedene uplate predstavljaju temeljni izvor prihoda kojim se pokrivaju troškovi izgradnje.

Slijedom navedenog, Financijski plan Agencije je izrađen na način da su planirane uplate predujmova od kupaca iskazane u prihodima na kontima 721 (Prihodi od prodaje građevinskih objekata) dok je kao izvor iskazan izvor 7300-Prihodi od prodaje nef. imovine i naknada od osiguranja – proračunski korisnici), a sve kako bi se prema uputi Grada Rijeke, Odjela za financije, knjigovodstveno iskazao izvor prihoda odnosno primitaka za podmirenje troškova gradnje iskazanih na kontima 421 (Građevinski objekti).

Od ukupno planiranog iznosa, prihodi od prodaje nefinancijske imovine i naknade od osiguranja iznose 26.817.045 kn u 2022. godini te u 2023. godini 25.476.094 kn.

➤ **Namjenski primici**

Namjenski primici obuhvaćaju sredstva koja se planiraju naplatiti od redovnih rata glavnica kao i prijevremene otplate glavnica za plasirana javna sredstva (RH+JLS) kupcima stanova na lokacijama POS Rujevica II. faza, POS Drenova i POS Hostov breg I.faza.

U narednom trogodišnjem razdoblju sredstva od prijevremene naplate glavnice procijenjena su na godišnjoj razini u iznos od 500.000 kn te su planirana s obzirom da se u tijeku obročne otplate uvijek može izvršiti prekid otplate i platiti odjednom preostali iznos cijene stana s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

Na predmetnim lokacijama sredstva od naplate redovne i prijevremene glavnice planiraju se u sveukupnom iznosu od 2.372.000 kn u 2022. godini te 2.648.000 kn u 2023. i 2.869.000 kn u 2024. godini, a sve prema kupoprodajnim ugovorima i otplatnim planovima.

Na budućoj lokaciji izgradnje stanova POS Zamet namjenski primici obuhvaćaju sredstva koja se planiraju naplatiti iz državnog proračuna u visini od 25% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana odnosno 1.700 kn/m².

Slijedom navedenog, sredstva se u 2022. godini planiraju u pripadajućem iznosu od 2.500.700 kn.

Isto tako na lokaciji POS Martinkovac I. faza, čija izgradnja je započela 12.7.2021. godine, učešće jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Rijeke odnosi se na vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu.

Sredstva se u 2022. godini planiraju u iznosu od 956.500 kn.

Na budućoj lokaciji POS Zamet planirani su zajmovi od gradskog proračuna u visini vrijednosti zemljišta za gradnju, komunalnog doprinosa i priključaka na komunalnu infrastrukturu.

Sredstva se u 2022. godini planiraju u iznosu od 1.546.709 kn te u 2023. godini u iznosu od 336.000 kn.

Isto tako po završetku gradnje na lokacijama POS Martinkovac I. faza i POS Zamet u 2022. godini planirani su povrati zajma od kupaca za javna sredstva koja su plasirana i to u iznosu od 11.434.325 kn za projekt POS Martinkovac I. faza i 3.724.461 za projekt POS Zamet.

Slijedom svega naprijed navedenog, namjenski primici planirani su u iznosu od 7.375.909 kn u 2022. godini, 18.142.786 kn u 2023. godini i 2.869.000 kn u 2024. godini.

Prihodi od prodaje nefinancijske imovine (kapitalni prihodi) te primici od financijske imovine i zaduživanja koja se planiraju proizlaze iz djelatnosti Agencije koja se bavi izgradnjom stanova po modelu društveno poticane stanogradnje.

➤ **Povrat zajmova**

Povrati zajmova obuhvaćaju sredstva od naplate redovnih rata glavnice plasiranih državnih poticajnih sredstava za lokaciju POS Rujevica I. faza. Ova sredstva procijenjena su temeljem ugovornih obveza između Grada Rijeke i Agencije i otplatnog plana.

Od ukupno planiranog iznosa, povrat zajmova iznosi 1.595.200 kn u 2022. godini, 1.676.450 kn u 2023. godini te 1.761.850 kn u 2024. godini.

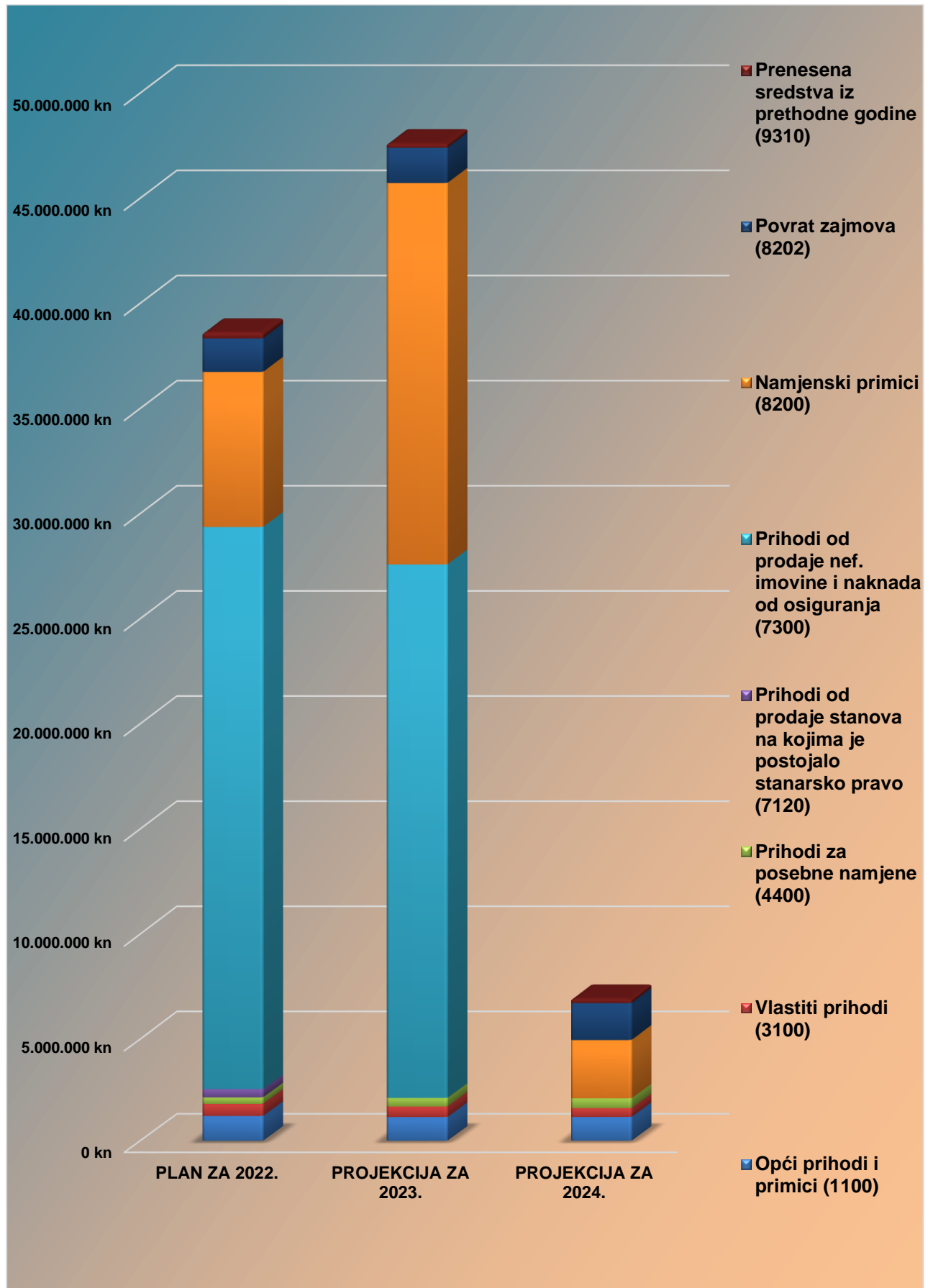
➤ **Prenesena sredstva iz prethodne godine**

Procijenjen je višak sredstava na dan 31.12.2021. god. u iznosu od 1.326.000 kn, a nastao je uslijed provedenog usklađenja vrijednosti imovine, obveza i odgovarajućih vlastitih izvora. Prijedlogom Financijskog plana za 2022. god. i projekcijama za 2023. god. i 2024. god. planirano je iz viška prethodnih godina podmiriti dio materijalnih rashoda koji se odnose na redovno poslovanje Agencije u iznosu od 273.000 kn u 2022. god., 188.000 kn u 2023. god. te 188.000 kn u 2024. god.

Agencija planira preostali dio od procijenjenog viška na 31.12.2021. god. utrošiti za projekt POS Martinkovac I. faza ukoliko se ukaže potreba za povećanim troškovima izgradnje koji mogu nastati zbog posebnih uvjeta gradnje na predmetnoj lokaciji.

Slijedom navedenog, ne postoje mogućnosti za dodatno smanjenje ili ukidanje određenih sredstava koja se podmiruju iz Proračuna Grada Rijeke.

Grafikon 1. Prikaz prema izvorima financiranja u 2022. - 2024. godini



OBRAZLOŽENJE RASHODA I IZDATAKA

Tablica 3. Prikaz planiranih rashoda i izdataka za razdoblje 2022. - 2024. godine

u kn							
IZVOR FIN.	POZICIJA	KONTO	FUN. KLAS.	RASHODI/IZDACI	PLAN ZA 2022.	PROJEKCIJA ZA 2023.	PROJEKCIJA ZA 2024.
1	2	3	4	5	6	7	8
Program: REDOVNA DJELATNOST USTANOVE					1.496.004	1.358.500	1.362.700
	A136501		0610	Aktivnost: Rashodi za zaposlene	855.977	856.804	860.631
1100	PR02342	3111		Plaće za redovan rad	722.959	726.244	729.529
1100	PR02343	3112		Plaće u naravi	3.000	3.000	3.000
1100	PR02346	3121		Ostali rashodi za zaposlene	10.730	7.730	7.730
1100	PR02344	3132		Doprinosi za obvezno zdravstveno osiguranje	119.288	119.830	120.372
	A136502		0610	Aktivnost: Materijalni rashodi			
1100	PR02347	3211		Službena putovanja	2.000	2.000	2.000
9310	VR03577	3211		Službena putovanja	500	500	500
1100	PR02348	3212		Naknade za prijevoz, za rad na terenu i odvojeni život	26.450	26.450	26.450
1100	PR02349	3213		Stručno usavršavanje zaposlenika	9.377	3.046	3.419
9310	VR03618	3213		Stručno usavršavanje zaposlenika	1.000	1.000	1.000
1100	PR02351	3221		Uredski materijal i ostali materijalni rashodi	4.000	4.000	4.000
1100	PR02352	3223		Energija	14.000	14.000	14.000
9310	VR03578	3223		Energija	2.000	2.000	2.000
1100	PR02353	3225		Sitni inventar i auto gume	50	50	50
1100	PR02354	3231		Usluge telefona, pošte i prijevoza	42.000	15.000	15.000
1100	PR02355	3232		Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	2.000	2.000	2.000
1100	PR02356	3233		Usluge promidžbe i informiranja	2.050	2.050	2.050
9310	VR03579	3233		Usluge promidžbe i informiranja	1.000	1.000	1.000
1100	PR02357	3234		Komunalne usluge	18.000	18.000	18.000
9310	VR03580	3235		Zakupnine i najamnine	33.800	33.800	33.800
1100	PR02360	3237		Intelektualne i osobne usluge	150.000	130.000	130.000
9310	VR03581	3237		Intelektualne i osobne usluge	100.000	100.000	100.000
1100	PR02361	3238		Računalne usluge	69.550	69.550	69.550
9310	VR03639	3238		Računalne usluge	30.000	30.000	30.000
9310	VR03583	4221		Uredska oprema i namještaj	4.700	4.700	4.700
1100	PR02362	3239		Ostale usluge	4.450	4.450	4.450

1100	PR02363	3292	Premije osiguranja	2.000	2.000	2.000
3100	VR02900	3293	Reprezentacija	100	100	100
9310	VR04440	3293	Reprezentacija	10.000	5.000	5.000
1100	PR02365	3295	Pristojbe i naknade	500	500	500
1100	PR02366	3299	Ostali nespomenuti rashodi poslovanja	400	400	400
	A136503	0610	Aktivnost: Financijski rashodi	80.100	30.100	20.100
1100	PR02364	3431	Bankarske usluge i usluge platnog prometa	15.000	15.000	15.000
9310	VR04450	3431	Bankarske usluge i usluge platnog prometa	60.000	10.000	0
3100	VR03591	3432	Negativne tečajne razlike	5.000	5.000	5.000
1100	PR02367	3433	Zatezne kamate	100	100	100
			Program: IZGRADNJA STANOVA ZA NAJAM	2.538.453	2.189.500	2.189.500
	A136602		Aktivnost: POS Rujevica I. faza – povrat državnih poticajnih sredstava naplaćenih redovnom otplatom zajma	2.189.500	2.189.500	2.189.500
3100	VR03005	3428	Kamate za primljene zajmove od drugih razina vlasti - RH	594.300	513.050	427.650
8202	VR03006	5471	Otplata glavnice primljenih zajmova od državnog proračuna	1.595.200	1.676.450	1.761.850
	A136603		Aktivnost: Priprema novih lokacija	348.953	0	0
7300	VR03045	3237	Intelektualne i osobne usluge	348.953	0	0
			Program: POVRAT NAPLAĆENIH JAVNIH SREDSTAVA	2.686.000	3.068.000	3.354.000
	A136701		Aktivnost: Rujevica II. faza - povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova	1.188.000	1.473.000	1.623.000
4400	VR02903	3428	Kamate za primljene zajmove od drugih razina vlasti - RH	93.000	131.000	148.000
4400	VR02904	3428	Kamate za primljene zajmove od drugih razina vlasti - JLS	100.000	146.000	165.000
8200	VR02905	5471	Otplata glavnice primljenih zajmova od RH	489.000	581.000	635.000
8200	VR02906	5473	Otplata glavnice primljenih zajmova od JLS	506.000	615.000	675.000
	A136703		Aktivnost: POS Drenova - povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova	796.000	834.000	881.000
4400	VR02909	3428	Kamate za primljene zajmove od drugih razina vlasti - RH	46.000	53.000	59.000
4400	VR02910	3428	Kamate za primljene zajmove od drugih razina vlasti - JLS	12.000	14.000	15.000
8200	VR02911	5471	Otplata glavnice primljenih zajmova od RH	590.000	613.000	645.000
8200	VR02912	5473	Otplata glavnice primljenih zajmova od JLS	148.000	154.000	162.000
	A136705		Aktivnost: POS Hostov breg I. faza – povrat javnih	702.000	761.000	850.000

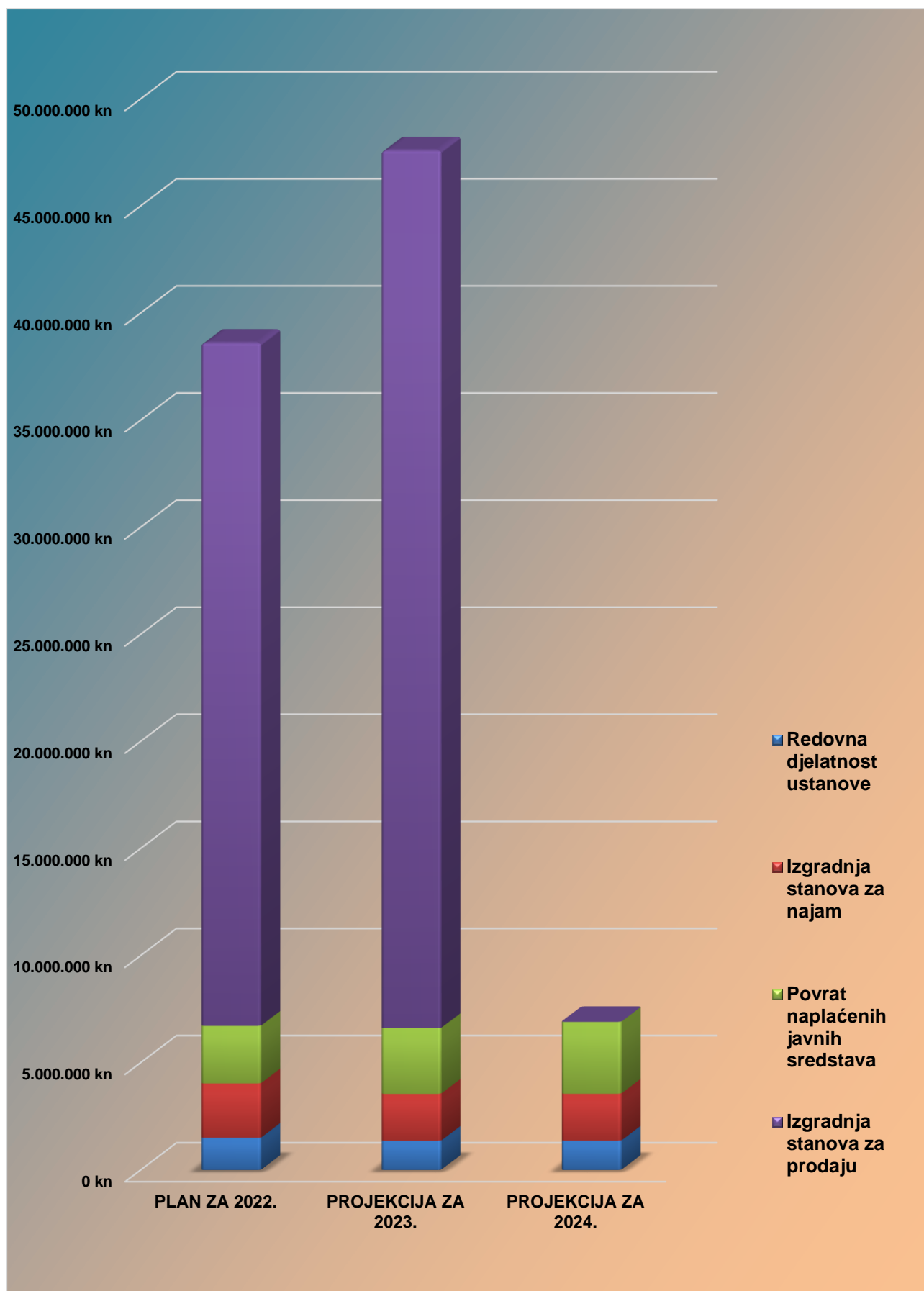
			sredstava naplaćenih otplatom zajmova			
4400	VR02915	3428	Kamate za primljene zajmove od drugih razina vlasti - RH	41.000	50.000	64.000
4400	VR02916	3428	Kamate za primljene zajmove od drugih razina vlasti - JLS	22.000	26.000	34.000
8200	VR02917	5471	Otplata glavnice primljenih zajmova od RH	416.000	446.000	490.000
8200	VR02918	5473	Otplata glavnice primljenih zajmova od JLS	223.000	239.000	262.000
			Program: IZGRADNJA STANOVA ZA PRODAJU	31.883.303	40.970.880	0
A136801		0610	Aktivnost: POS Rujevica II. faza	779.677	0	0
7300	VR02921	5471	Otplata javnih sredstava RH	248.809	0	0
7300	VR02922	5473	Otplata javnih sredstava JLS	255.467	0	0
7300	VR02923	5471	Povrat rezervnog fonda RH	275.401	0	0
K136903		0610	Kapitalni projekt: POS Martinkovac I. faza - priprema i građenje	24.006.917	3.854.866	0
8200	VR03008		Priključci na kom. infrastrukturu	956.500	0	0
7300			Projektiranje	0	41.340	0
7300	VR04596	4211	Nadzor, vodni doprinos, objave i ostali troškovi	401.029	18.500	0
7300	VR04595		Građenje	22.238.086	3.795.026	0
7120	PR03961		Priključak na kom. infrastrukturu - bespovratna sredstva	411.302	0	0
A136904		0610	Aktivnost: POS Martinkovac I. faza - obračun izvora financiranja i angažiranih javnih sredstava	0	24.101.493	0
8200		5121	Dani zajmova kupcima stanova (III. obrok – RH+JLS)	0	11.434.325	0
7300		5473	Povrat 35% od vrijednosti ulaganja Gradu Rijeci	0	1.232.843	0
7300		5473	Povrat ulaganja Gradu Rijeci - obročno	0	2.289.566	0
7300		5471	Povrat ulaganja APN-u - obročno	0	9.144.759	0
K136908		0610	Kapitalni projekt: POS Zamet – priprema i građenje	7.096.709	4.906.651	0
			Zemljište	1.012.709	0	0
8200	VR03665	4211	Komunalni doprinos	430.000	0	0
			Priključci na kom. infrastrukturu	104.000	336.000	0
			Projektiranje	400.000	0	0
8200	VR03665	4211	Nadzor, vodni doprinos, objave i ostali troškovi	150.000	0	0
			Građenje	1.950.700	0	0
7300	VR04597	4211	Građenje	3.049.300	4.354.651	0
			Nadzor, vodni doprinos, objave i ostali troškovi	0	216.000	0

A136907	0610	Aktivnost: POS Zamet, obračun izvora financiranja i angažiranih javnih sredstava	0	8.107.870	0
8200	5121	Dani zajmovi kupcima stanova (III. obrok – RH+JLS)	0	3.724.461	0
7300	5473	Povrat 35% od vrijednosti ulaganja Gradu Rijeci	0	658.948	0
7300	5473	Povrat ulaganja Gradu Rijeci - obročno	0	1.223.761	0
7300	5471	Povrat ulaganja APN-u - obročno	0	2.500.700	0
UKUPNO			38.603.760	47.586.880	6.906.200

Ukupni rashodi i izdaci za 20221. godinu planirani su u iznosu od 38.603.760 kn, a u 2023. godini iznose 47.586.880 kn, a u 2024. godini iznose 6.906.200 kn.

U slijedećem grafikonu su vidljivi omjeri sredstava programske djelatnosti: Izgradnje stanova za prodaju, Izgradnje stanova za najam, Povrat naplaćenih javnih sredstava i Redovne djelatnosti u ukupnom Financijskom planu za razdoblje 2022. - 2024. godine.

Grafikon 2. Prikaz planiranih rashoda i izdataka za razdoblje 2022. - 2024. godine



Obrazloženje rashoda i izdataka Agencije za 2022. godinu i projekcije za 2023. i 2024. godinu detaljnije je opisano u točki 1. Financijskog plana Agencije za 2022. i projekcije za 2023. i 2024. godinu, a u nastavku su prikazani parametri za izračun.

Iznosi u Financijskom planu Agencije za 2022. godinu i projekcija za 2023. i 2024. godinu prikazani su temeljem Otplatnog plana Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama vezano za povrat državnih poticajnih sredstava naplaćenih redovnom otplatom zajma za lokaciju POS Rujevica I. faza te otplatnih planova kupaca stanova vezano za povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova za lokacije: POS Rujevica II. faza, POS Drenova i POS Hostov breg I. faza. Otplatni planovi za lokaciju POS Martinkovac I. faza bit će prikazani kad se završi izgradnja 90 stanova. Prema Dinamičkom i terminskom planu izvođača radova završetak radova i primopredaja stanova planirana je početkom 2023. godine kada se potpišu s kupcima konačni ugovori o kupoprodaji stanova.

Prijevremena otplate su procijenjene temeljem dosadašnjeg iskustva za predmetne lokacije.

Slijedi detaljniji prikaz otplatnih planova po svim POS lokacijama.

POS Rujevica I. faza- otplatni plan

Tablica 4.

u kn

Rata	Datum dospijeća	Kvartalna rata	Glavnica u rati	Kamata u rati	Preostalo glavnice	Preostalo kamate
1	31.12.2018.	547.361,48	333.022,02	214.339,46	16.814.134,49	4.532.963,26
2	31.03.2019.	547.361,48	337.184,80	210.176,68	16.476.949,69	4.322.786,58
3	30.06.2019.	547.361,48	341.399,61	205.961,87	16.135.550,08	4.116.824,71
4	30.09.2019.	547.361,48	345.667,10	201.694,38	15.789.882,98	3.915.130,33
5	31.12.2019.	547.361,48	349.987,94	197.373,54	15.439.895,04	3.717.756,79
6	31.03.2020.	547.361,48	354.362,79	192.998,69	15.085.532,25	3.524.758,10
7	30.06.2020.	547.361,48	358.792,33	188.569,15	14.726.739,92	3.336.188,95
8	30.09.2020.	547.361,48	363.277,23	184.084,25	14.363.462,69	3.152.104,70
9	31.12.2020.	547.361,48	367.818,20	179.543,28	13.995.644,49	2.972.561,42
10	31.03.2021.	547.361,48	372.415,92	174.945,56	13.623.228,57	2.797.615,86
11	30.06.2021.	547.361,48	377.071,12	170.290,36	13.246.157,45	2.627.325,50
12	30.09.2021.	547.361,48	381.784,51	165.576,97	12.864.372,94	2.461.748,53
13	31.12.2021.	547.361,48	386.556,82	160.804,66	12.477.816,12	2.300.943,87
14	31.03.2022.	547.361,48	391.388,78	155.972,70	12.086.427,34	2.144.971,17
15	30.06.2022.	547.361,48	396.281,14	151.080,34	11.690.146,20	1.993.890,83
16	30.09.2022.	547.361,48	401.234,65	146.126,83	11.288.911,55	1.847.764,00
17	31.12.2022.	547.361,48	406.250,09	141.111,39	10.882.661,46	1.706.652,61
18	31.03.2023.	547.361,48	411.328,21	136.033,27	10.471.333,25	1.570.619,34
19	30.06.2023.	547.361,48	416.469,81	130.891,67	10.054.863,44	1.439.727,67
20	30.09.2023.	547.361,48	421.675,69	125.685,79	9.633.187,75	1.314.041,88
21	31.12.2023.	547.361,48	426.946,63	120.414,85	9.206.241,12	1.193.627,03
22	31.03.2024.	547.361,48	432.283,47	115.078,01	8.773.957,65	1.078.549,02
23	30.06.2024.	547.361,48	437.687,01	109.674,47	8.336.270,64	968.874,55
24	30.09.2024.	547.361,48	443.158,10	104.203,38	7.893.112,54	864.671,17
25	31.12.2024.	547.361,48	448.697,57	98.663,91	7.444.414,97	766.007,26
26	31.03.2025.	547.361,48	454.306,29	93.055,19	6.990.108,68	672.952,07
27	30.06.2025.	547.361,48	459.985,12	87.376,36	6.530.123,56	585.575,71
28	30.09.2025.	547.361,48	465.734,94	81.626,54	6.064.388,62	503.949,17
29	31.12.2025.	547.361,48	471.556,62	75.804,86	5.592.832,00	428.144,31
30	31.03.2026.	547.361,48	477.451,08	69.910,40	5.115.380,92	358.233,91
31	30.06.2026.	547.361,48	483.419,22	63.942,26	4.631.961,70	294.291,65
32	30.09.2026.	547.361,48	489.461,96	57.899,52	4.142.499,74	236.392,13
33	31.12.2026.	547.361,48	495.580,23	51.781,25	3.646.919,51	184.610,88
34	31.03.2027.	547.361,48	501.774,99	45.586,49	3.145.144,52	139.024,39
35	30.06.2027.	547.361,48	508.047,17	39.314,31	2.637.097,35	99.710,08
36	30.09.2027.	547.361,48	514.397,76	32.963,72	2.122.699,59	66.746,36
37	31.12.2027.	547.361,48	520.827,74	26.533,74	1.601.871,85	40.212,62
38	31.03.2028.	547.361,48	527.338,08	20.023,40	1.074.533,77	20.189,22
39	30.06.2028.	547.361,48	533.929,81	13.431,67	540.603,96	6.757,55
40	30.09.2028.	547.361,51	540.603,96	6.757,55	0	0
UKUPNO:		21.894.459,23	17.147.156,51	4.747.302,72		

POS Rujevica II. faza

Tablica 5.

2022.g.

u eur

u kn

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN+JLS	Kamata APN+JLS
26	1	2.375,14	960,87	2.543,63	1.030,77	18.051,06	7.302,61	19.331,59	7.833,85	37.382,65	15.136,46
	2	2.385,04	950,98	2.554,22	1.020,17	18.126,30	7.227,45	19.412,07	7.753,29	37.538,37	14.980,74
	3	2.395,03	941,00	2.564,84	1.009,54	18.202,23	7.151,60	19.492,78	7.672,50	37.695,01	14.824,10
	4	2.404,95	931,05	2.575,59	998,82	18.277,62	7.075,98	19.574,48	7.591,03	37.852,10	14.667,01
	5	2.414,99	921,02	2.586,27	988,13	18.353,92	6.999,75	19.655,65	7.509,79	38.009,57	14.509,54
	6	2.425,06	910,97	2.597,05	977,33	18.430,46	6.923,37	19.737,58	7.427,71	38.168,04	14.351,08
	7	2.435,14	900,87	2.607,89	966,51	18.507,06	6.846,61	19.819,96	7.345,48	38.327,02	14.192,09
	8	2.445,31	890,71	2.618,75	955,64	18.584,36	6.769,40	19.902,50	7.262,86	38.486,86	14.032,26
	9	2.727,24	1.035,46	2.927,21	1.114,28	20.727,02	7.869,50	22.246,80	8.468,53	42.973,82	16.338,03
	10	2.875,86	1.101,91	3.080,08	1.181,81	21.856,54	8.374,52	23.408,61	8.981,76	45.265,15	17.356,28
	11	3.229,27	1.296,47	3.503,82	1.419,74	24.542,45	9.853,17	26.629,03	10.790,02	51.171,48	20.643,19
	12	3.242,71	1.283,01	3.518,43	1.405,15	24.644,60	9.750,88	26.740,07	10.679,14	51.384,67	20.430,02
UKUPNO		31.355,74	12.124,32	33.677,78	13.067,89	239.000,00	93.000,00	256.000,00	100.000,00	495.000,00	193.000,00
Planirane prijevremene otplate		33.333,33	0,00	33.333,33	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00	500.000,00	0,00
SVEUKUPNO		64.689,07	12.124,32	67.011,11	13.067,89	489.000,00	93.000,00	506.000,00	100.000,00	995.000,00	193.000,00

Napomena: Zbrojevi su dobiveni zaokruživanjem. Izračun u kunskim iznosima dobiven je primjenom tečaja 7,6 za valutu EUR.

2023.g.

u eur

u kn

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN+JLS	Kamata APN+JLS
31	1	3.256,22	1.269,51	3.533,12	1.390,45	24.747,27	9.648,28	26.851,71	10.567,42	51.598,98	20.215,70
	2	3.407,95	1.334,19	3.689,31	1.456,01	25.900,42	10.139,84	28.038,76	11.065,68	53.939,18	21.205,52
	3	3.422,10	1.320,03	3.704,74	1.440,59	26.007,96	10.032,23	28.156,02	10.948,48	54.163,98	20.980,71
	4	3.589,92	1.397,84	3.877,46	1.519,54	27.283,39	10.623,58	29.468,70	11.548,50	56.752,09	22.172,08
	5	3.721,37	1.461,29	4.071,39	1.623,17	28.282,41	11.105,80	30.942,56	12.336,09	59.224,97	23.441,89
	6	3.685,86	1.524,26	4.094,57	1.726,03	28.012,54	11.584,38	31.118,73	13.117,83	59.131,27	24.702,21
	7	3.701,19	1.508,91	4.111,68	1.708,94	28.129,04	11.467,72	31.248,77	12.987,94	59.377,81	24.455,66
	8	3.716,66	1.493,46	4.128,75	1.691,85	28.246,62	11.350,30	31.378,50	12.858,06	59.625,12	24.208,36
	9	3.732,13	1.478,00	4.145,95	1.674,64	28.364,19	11.232,80	31.509,22	12.727,26	59.873,41	23.960,06
	10	3.747,70	1.462,41	4.163,25	1.657,36	28.482,52	11.114,32	31.640,70	12.595,94	60.123,22	23.710,26
	11	3.763,27	1.446,85	4.180,60	1.640,00	28.600,85	10.996,06	31.772,56	12.464,00	60.373,41	23.460,06
	12	3.778,99	1.431,12	4.197,99	1.622,62	28.720,32	10.876,51	31.904,72	12.331,91	60.625,04	23.208,42
UKUPNO		43.523,36	17.127,87	47.898,81	19.151,20	331.000,00	131.000,00	365.000,00	146.000,00	696.000,00	277.000,00
Planirane prijevremene otplate		33.333,33	0,00	33.333,33	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00	500.000,00	0,00
SVEUKUPNO		76.856,69	17.127,87	81.232,14	19.151,20	581.000,00	131.000,00	615.000,00	146.000,00	1.196.000,00	277.000,00

Napomena: Zbrojevi su dobiveni zaokruživanjem. Izračun u kunskim iznosima dobiven je primjenom tečaja 7,6 za valutu EUR.

2024.g.

u eur

u kn

Broj ugovora u otplati	Mjesec	u eur				u kn					
		Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN+JLS	Kamata APN+JLS
36	1	3.794,72	1.415,41	4.215,47	1.605,12	28.839,87	10.757,12	32.037,57	12.198,91	60.877,44	22.956,03
	2	3.810,51	1.399,61	4.233,10	1.587,50	28.959,88	10.637,04	32.171,56	12.065,00	61.131,44	22.702,04
	3	3.826,38	1.383,73	4.250,73	1.569,88	29.080,49	10.516,35	32.305,55	11.931,09	61.386,04	22.447,44
	4	3.842,36	1.367,76	4.268,36	1.552,24	29.201,94	10.394,98	32.439,54	11.797,02	61.641,48	22.192,00
	5	4.381,38	1.720,06	4.838,72	1.922,91	33.298,49	13.072,46	36.774,27	14.614,12	70.072,76	27.686,58
	6	4.518,79	1.782,14	4.980,94	1.985,10	34.342,80	13.544,26	37.855,14	15.086,76	72.197,94	28.631,02
	7	4.537,62	1.763,31	5.001,68	1.964,36	34.485,91	13.401,16	38.012,77	14.929,14	72.498,68	28.330,30
	8	4.556,29	1.744,42	5.022,91	1.943,49	34.627,80	13.257,59	38.174,12	14.770,52	72.801,92	28.028,11
	9	4.299,19	1.725,42	4.721,73	1.922,58	32.673,84	13.113,19	35.885,15	14.611,61	68.558,99	27.724,80
	10	4.317,11	1.707,49	4.741,38	1.902,94	32.810,04	12.976,92	36.034,49	14.462,34	68.844,53	27.439,26
	11	4.335,08	1.689,51	4.761,13	1.883,20	32.946,61	12.840,28	36.184,59	14.312,32	69.131,20	27.152,60
	12	4.353,16	1.671,45	4.780,96	1.863,35	33.084,02	12.703,02	36.335,30	14.161,46	69.419,32	26.864,48
UKUPNO		50.572,59	19.370,31	55.817,11	21.702,67	385.000,00	148.000,00	425.000,00	165.000,00	810.000,00	313.000,00
Planirane prijevremene otplate		33.333,33	0,00	33.333,33	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00	500.000,00	0,00
SVEUKUPNO		83.905,92	19.370,31	89.150,44	21.702,67	635.000,00	148.000,00	675.000,00	165.000,00	1.310.000,00	313.000,00

Napomena: Zbrojevi su dobiveni zaokruživanjem. Izračun u kunskim iznosima dobiven je primjenom tečaja 7,6 za valutu EUR.

POS Drenova

Tablica 6.

2022.g.

u eur

u kn

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN+JLS	Kamata APN+JLS
11	1	2.001,23	529,19	500,70	132,40	15.209,35	4.021,84	3.805,32	1.006,24	19.014,67	5.028,08
	2	2.009,56	520,86	502,79	130,31	15.272,66	3.958,54	3.821,20	990,36	19.093,86	4.948,90
	3	2.017,93	512,49	504,89	128,21	15.336,27	3.894,92	3.837,16	974,40	19.173,43	4.869,32
	4	2.026,32	504,08	506,99	126,13	15.400,03	3.831,01	3.853,12	958,59	19.253,15	4.789,60
	5	2.034,77	495,62	509,12	124,01	15.464,25	3.766,71	3.869,31	942,48	19.333,56	4.709,19
	6	2.043,25	487,13	511,24	121,90	15.528,70	3.702,19	3.885,42	926,44	19.414,12	4.628,63
	7	2.051,77	478,64	513,36	119,75	15.593,45	3.637,66	3.901,54	910,10	19.494,99	4.547,76
	8	2.060,32	470,07	515,50	117,63	15.658,43	3.572,53	3.917,80	893,99	19.576,23	4.466,52
	9	2.068,91	461,49	517,64	115,48	15.723,72	3.507,32	3.934,06	877,65	19.657,78	4.384,97
	10	2.077,52	452,88	519,80	113,32	15.789,15	3.441,89	3.950,48	861,23	19.739,63	4.303,12
	11	2.287,30	509,95	572,30	127,58	17.383,48	3.875,62	4.349,48	969,61	21.732,96	4.845,23
	12	2.296,84	500,42	574,66	125,21	17.455,98	3.803,19	4.367,42	951,60	21.823,40	4.754,79
UKUPNO		24.975,72	5.922,82	6.248,99	1.481,93	190.000,00	46.000,00	48.000,00	12.000,00	238.000,00	58.000,00
Planirane prijevremene otplate		53.333,33	0,00	13.333,33	0,00	400.000,00	0,00	100.000,00	0,00	500.000,00	0,00
SVEUKUPNO		78.309,05	5.922,82	19.582,32	1.481,93	590.000,00	46.000,00	148.000,00	12.000,00	738.000,00	58.000,00

Napomena: Zbrojevi su dobiveni zaokruživanjem. Izračun u kunskim iznosima dobiven je primjenom tečaja 7,6 za valutu EUR.

2023.g.

u eur

u kn

Broj ugovora u otplati	Mjesec	u eur				u kn					
		Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN+JLS	Kamata APN+JLS
13	1	2.306,42	490,83	577,07	122,81	17.528,79	3.730,31	4.385,73	933,36	21.914,52	4.663,67
	2	2.612,75	586,42	653,72	146,73	19.856,90	4.456,79	4.968,27	1.115,15	24.825,17	5.571,94
	3	2.175,42	575,59	544,31	144,00	16.533,19	4.374,48	4.136,76	1.094,40	20.669,95	5.468,88
	4	2.184,52	566,50	546,57	141,73	16.602,35	4.305,40	4.153,93	1.077,15	20.756,28	5.382,55
	5	2.193,62	557,40	548,85	139,45	16.671,51	4.236,24	4.171,26	1.059,82	20.842,77	5.296,06
	6	2.202,76	548,25	551,12	137,19	16.740,98	4.166,70	4.188,51	1.042,64	20.929,49	5.209,34
	7	2.211,93	539,08	553,44	134,87	16.810,67	4.097,01	4.206,14	1.025,01	21.016,81	5.122,02
	8	2.395,92	637,02	599,46	159,40	18.208,99	4.841,35	4.555,90	1.211,44	22.764,89	6.052,79
	9	2.405,91	627,04	601,96	156,89	18.284,92	4.765,50	4.574,90	1.192,36	22.859,82	5.957,86
	10	2.415,94	617,00	604,47	154,39	18.361,14	4.689,20	4.593,97	1.173,36	22.955,11	5.862,56
	11	2.426,01	606,94	606,99	151,86	18.437,68	4.612,74	4.613,12	1.154,14	23.050,80	5.766,88
	12	2.436,11	596,84	609,51	149,34	18.514,44	4.535,98	4.632,28	1.134,98	23.146,72	5.670,96
UKUPNO		27.967,31	6.948,91	6.997,47	1.738,66	213.000,00	53.000,00	54.000,00	14.000,00	267.000,00	67.000,00
Planirane prijevremene otplate		53.333,33	0,00	13.333,33	0,00	400.000,00	0,00	100.000,00	0,00	500.000,00	0,00
SVEUKUPNO		81.300,64	6.948,91	20.330,80	1.738,66	613.000,00	53.000,00	154.000,00	14.000,00	767.000,00	67.000,00

Napomena: Zbrojevi su dobiveni zaokruživanjem. Izračun u kunskim iznosima dobiven je primjenom tečaja 7,6 za valutu EUR.

2024.g.

u eur

u kn

Broj ugovora u otplati	Mjesec	u eur				u kn					
		Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN+JLS	Kamata APN+JLS
15	1	2.446,27	586,69	612,05	146,79	18.591,65	4.458,84	4.651,58	1.115,60	23.243,23	5.574,44
	2	2.456,47	576,49	614,61	144,23	18.669,17	4.381,32	4.671,04	1.096,15	23.340,21	5.477,47
	3	2.466,69	566,28	617,15	141,68	18.746,84	4.303,73	4.690,34	1.076,77	23.437,18	5.380,50
	4	2.476,96	555,98	619,75	139,11	18.824,90	4.225,45	4.710,10	1.057,24	23.535,00	5.282,69
	5	2.700,80	665,00	675,75	166,38	20.526,08	5.054,00	5.135,70	1.264,49	25.661,78	6.318,49
	6	2.645,96	653,73	662,04	163,58	20.109,30	4.968,35	5.031,50	1.243,21	25.140,80	6.211,56
	7	2.656,98	642,72	664,81	160,80	20.193,05	4.884,67	5.052,56	1.222,08	25.245,61	6.106,75
	8	2.790,01	699,96	698,07	175,13	21.204,08	5.319,70	5.305,33	1.330,99	26.509,41	6.650,69
	9	2.801,62	688,35	700,98	172,22	21.292,31	5.231,46	5.327,45	1.308,87	26.619,76	6.540,33
	10	2.813,28	676,68	703,90	169,31	21.380,93	5.142,77	5.349,64	1.286,76	26.730,57	6.429,53
	11	2.825,01	664,98	706,82	166,36	21.470,08	5.053,85	5.371,83	1.264,34	26.841,91	6.318,19
	12	3.048,16	745,32	762,68	186,45	23.166,02	5.664,43	5.796,37	1.417,02	28.962,39	7.081,45
UKUPNO		32.128,21	7.722,18	8.038,61	1.932,04	245.000,00	59.000,00	62.000,00	15.000,00	307.000,00	74.000,00
Planirane prijevremene otplate		53.333,33	0,00	13.333,33	0,00	400.000,00	0,00	100.000,00	0,00	500.000,00	0,00
SVEUKUPNO		85.461,54	7.722,18	21.371,94	1.932,04	645.000,00	59.000,00	162.000,00	15.000,00	807.000,00	74.000,00

Napomena: Zbrojevi su dobiveni zaokruživanjem. Izračun u kunskim iznosima dobiven je primjenom tečaja 7,6 za valutu EUR.

POS Hostov breg I. faza

Tablica 7.

2022.g.

u eur

u kn

Broj ugovora u otplati	Mjesec	u eur				u kn					
		Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN+JLS	Kamata APN+JLS
11	1	895,11	423,15	471,05	222,72	6.802,84	3.215,94	3.579,98	1.692,67	10.382,82	4.908,61
	2	898,86	419,43	472,99	220,75	6.831,34	3.187,67	3.594,72	1.677,70	10.426,06	4.865,37
	3	902,58	415,69	474,99	218,77	6.859,61	3.159,24	3.609,92	1.662,65	10.469,53	4.821,89
	4	906,34	411,94	476,97	216,78	6.888,18	3.130,74	3.624,97	1.647,53	10.513,15	4.778,27
	5	910,12	408,17	478,95	214,79	6.916,91	3.102,09	3.640,02	1.632,40	10.556,93	4.734,49
	6	913,91	404,37	480,95	212,80	6.945,72	3.073,21	3.655,22	1.617,28	10.600,94	4.690,49
	7	1.040,49	450,43	547,56	237,05	7.907,72	3.423,27	4.161,46	1.801,58	12.069,18	5.224,85
	8	1.044,81	446,13	549,82	234,77	7.940,56	3.390,59	4.178,63	1.784,25	12.119,19	5.174,84
	9	1.049,16	441,76	552,14	232,47	7.973,62	3.357,38	4.196,26	1.766,77	12.169,88	5.124,15
	10	1.053,54	437,37	554,44	230,18	8.006,90	3.324,01	4.213,74	1.749,37	12.220,64	5.073,38
	11	1.121,33	518,93	590,11	273,09	8.522,11	3.943,87	4.484,84	2.075,48	13.006,95	6.019,35
	12	1.126,02	514,25	592,58	270,61	8.557,75	3.908,30	4.503,61	2.056,64	13.061,36	5.964,94
UKUPNO		11.862,27	5.291,62	6.242,55	2.784,78	91.000,00	41.000,00	48.000,00	22.000,00	139.000,00	63.000,00
Planirane prijevremene otplate		43.333,33	0,00	23.333,33	0,00	325.000,00	0,00	175.000,00	0,00	500.000,00	0,00
SVEUKUPNO		55.195,60	5.291,62	29.575,88	2.784,78	416.000,00	41.000,00	223.000,00	22.000,00	639.000,00	63.000,00

Napomena: Zbrojevi su dobiveni zaokruživanjem. Izračun u kunskim iznosima dobiven je primjenom tečaja 7,6 za valutu EUR.

2023.g.

u eur

u kn

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN+JLS	Kamata APN+JLS
14	1	1.130,71	509,56	595,04	268,15	8.593,40	3.872,66	4.522,30	2.037,94	13.115,70	5.910,60
	2	1.135,43	504,84	597,52	265,67	8.629,27	3.836,78	4.541,15	2.019,09	13.170,42	5.855,87
	3	1.140,15	500,12	600,00	263,19	8.665,14	3.800,91	4.560,00	2.000,24	13.225,14	5.801,15
	4	1.144,91	495,35	602,51	260,69	8.701,32	3.764,66	4.579,08	1.981,24	13.280,40	5.745,90
	5	1.149,69	490,58	605,02	258,17	8.737,64	3.728,41	4.598,15	1.962,09	13.335,79	5.690,50
	6	1.154,46	485,80	607,54	255,66	8.773,90	3.692,08	4.617,30	1.943,02	13.391,20	5.635,10
	7	1.159,26	480,99	610,08	253,13	8.810,38	3.655,52	4.636,61	1.923,79	13.446,99	5.579,31
	8	1.164,10	476,15	612,63	250,58	8.847,16	3.618,74	4.655,99	1.904,41	13.503,15	5.523,15
	9	1.323,54	522,70	696,55	275,07	10.058,90	3.972,52	5.293,78	2.090,53	15.352,68	6.063,05
	10	1.772,38	671,89	932,72	353,58	13.470,09	5.106,36	7.088,67	2.687,21	20.558,76	7.793,57
	11	1.779,76	664,52	936,59	349,70	13.526,18	5.050,35	7.118,08	2.657,72	20.644,26	7.708,07
	12	1.787,21	657,07	940,49	345,80	13.582,80	4.993,73	7.147,72	2.628,08	20.730,52	7.621,81
UKUPNO		15.841,60	6.459,57	8.336,69	3.399,39	121.000,00	50.000,00	64.000,00	26.000,00	185.000,00	76.000,00
Planirane prijevremene otplate		43.333,33	0,00	23.333,33	0,00	325.000,00	0,00	175.000,00	0,00	500.000,00	0,00
SVEUKUPNO		59.174,93	6.459,57	31.670,02	3.399,39	446.000,00	50.000,00	239.000,00	26.000,00	685.000,00	76.000,00

Napomena: Zbrojevi su dobiveni zaokruživanjem. Izračun u kunskim iznosima dobiven je primjenom tečaja 7,6 za valutu EUR.

2024.g.

u eur

u kn

Broj ugovora u otplati	Mjesec	u eur				u kn					
		Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS	Glavnica APN+JLS	Kamata APN+JLS
17	1	1.794,63	649,65	944,42	341,87	13.639,19	4.937,34	7.177,59	2.598,21	20.816,78	7.535,55
	2	1.917,15	679,68	1.008,93	357,70	14.570,34	5.165,57	7.667,87	2.718,52	22.238,21	7.884,09
	3	1.777,36	723,27	935,34	380,63	13.507,94	5.496,85	7.108,58	2.892,79	20.616,52	8.389,64
	4	1.784,77	715,85	939,24	376,74	13.564,25	5.440,46	7.138,22	2.863,22	20.702,47	8.303,68
	5	1.792,21	708,43	943,14	372,82	13.620,80	5.384,07	7.167,86	2.833,43	20.788,66	8.217,50
	6	1.799,67	700,97	947,08	368,88	13.677,49	5.327,37	7.197,81	2.803,49	20.875,30	8.130,86
	7	1.807,15	693,50	951,02	364,93	13.734,34	5.270,60	7.227,75	2.773,47	20.962,09	8.044,07
	8	1.814,70	685,95	954,98	360,97	13.791,72	5.213,22	7.257,85	2.743,37	21.049,57	7.956,59
	9	1.822,27	678,40	958,95	356,98	13.849,25	5.155,84	7.288,02	2.713,05	21.137,27	7.868,89
	10	1.830,32	670,79	963,19	353,00	13.910,43	5.098,00	7.320,24	2.682,80	21.230,67	7.780,80
	11	1.753,56	715,68	922,85	376,64	13.327,06	5.439,17	7.013,66	2.862,46	20.340,72	8.301,63
	12	1.760,39	708,38	926,41	372,78	13.378,96	5.383,69	7.040,72	2.833,13	20.419,68	8.216,82
UKUPNO		21.654,18	8.330,55	11.395,55	4.383,94	165.000,00	64.000,00	87.000,00	34.000,00	252.000,00	98.000,00
Planirane prijevremene otplate		43.333,33	0,00	23.333,33	0,00	325.000,00	0,00	175.000,00	0,00	500.000,00	0,00
SVEUKUPNO		64.987,51	8.330,55	34.728,88	4.383,94	490.000,00	64.000,00	262.000,00	34.000,00	752.000,00	98.000,00

Napomena: Zbrojevi su dobiveni zaokruživanjem. Izračun u kunskim iznosima dobiven je primjenom tečaja 7,6 za valutu EUR.

Plan poticajnih sredstava Republike Hrvatske za potrebe programa POS-a (APOS) u periodu 2021. - 2024. godine

R.B.	LOKACIJE	BROJ STANOVA	BROJ PGM	NKP (m ²)	POTICAJNA SREDSTVA RH																				
					UKUPAN IZNOS (HRK/m ²)	UKUPAN IZNOS	Utrošeno do 31. 12. 2020.		2021.				2022.				2023.				2024.				
							HRK/m ²	UKUPAN IZNOS	STANOVI (kom)	PGM (kom)	HRK/m ²	UKUPAN IZNOS (HRK)	STANOVI (kom)	PGM (kom)	HRK/m ²	UKUPAN IZNOS (HRK)	STANOVI (kom)	PGM (kom)	HRK/m ²	UKUPAN IZNOS (HRK)	STANOVI (kom)	PGM (kom)	HRK/m ²	UKUPAN IZNOS (HRK)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
1.	MARTINKOVAC I. faza	90		5.379,27	1.700,00	9.144.759,00	77,79	418.452,93	90		1.622,21	8.726.306,07													
2.	ZAMET	25		1.471,00	1.700,00	2.500.700,00							25		1.700,00	2.500.700,00									
PROGRAM A:		115		6.850,27	—	11.645.459,00		418.452,93	90			8.726.306,07	25			2.500.700,00									
Ostaje za platiti													8.726.306,07								2.500.700,00				

Broj stanova - u godini početka izgradnje

Broj: IZ-2021-265-002

Rijeka, 22. rujna 2021. god.



2. Ravnatelj Agencije

Hrvoje Ščulac, dipl. ing. el.