



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA RIJEKE

PRIJEDLOG 1. REBALANSA FINACIJSKOG PLANA  
AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE  
ZA 2011. GODINU

## 1. UVOD

Financijski plan Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija) usvojilo je Upravno vijeće Agencije na sjednici od 30. prosinca 2010. god. u ukupnom iznosu od 2.828.000,00 kn. Sukladno dosadašnjem ostvarenju prihoda kao i izvršenju rashoda u 2011. god u odnosu na plan, te procijeni ostvarenja do kraja godine, ocjenjuje se da je potrebno izvršiti usklađenje kako na prihodovnoj tako i na rashodovnoj strani Financijskog plana. Obzirom da se dio redovne djelatnosti sufinancira iz Proračuna Grada Rijeke potrebno je izvršiti usklađenje Financijskog plana APOS-a Grada Rijeke s usvojenim I. Izmjenama i dopunama Proračuna Grada Rijeke.

## 2. REBALANS FINACIJSKOG PLANA ZA 2011. GOD.

Ovim 1. Rebalansom predlaže se smanjenje ukupnih prihoda za 217.700 kn i povećanje ukupnih rashoda za 45.491 kn u odnosu na početni Financijski plan 2011.god., te se planira manjak prihoda nad rashodima u iznosu od 263.191 kn.

### 2.1.PRIHODI

Slijedi tablični pregled izmjene plana koje se predlažu.

u kn					
RED. BR.	UKUPNI PRIHODI	FIN. PLAN 2011.	POVEĆANJE/SMANJENJE	NOVI FIN. PLAN 2011.	INDEKS
1	2	3	4(5-3)	5	6(5/3*100)
1.	Prihodi od donacija iz Proračuna Grada Rijeke	700.000	0	700.000	100,0
2.	Prihodi od kamata po danom robnom kreditu	1.817.000	-268.600	1.548.400	85,2
3.	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka	96.000	-6.000	90.000	93,8
4.	Prihodi od kamata na oročena sredstva	215.000	56.900	271.900	126,5
<b>UKUPNO:</b>		<b>2.828.000</b>	<b>-217.700</b>	<b>2.610.300</b>	<b>92,3</b>

Iz danog prikaza vidljivo je da se ukupni prihodi smanjuju za 217.700 kn u odnosu na Financijski plan 2011. god. te sada iznose **2.610.300 kn**. Smanjenje je rezultat slijedećih izmjena:

- **Prihodi od donacija iz Proračuna Grada Rijeke** ostaju isti u odnosu na plan koji iznosi **700.000 kn**, a odnose se na sufinanciranje redovne djelatnosti Agencije s osnova tekućih donacija (698.000 kn) i s osnova kapitalnih donacija (2.000 kn). Navedenih prihodi čine 26,8% ukupnih prihoda Agencije.

- **Prihodi od kamata po danom robnom kreditu** su vrijednosno najveći prihodi u skupini. Ovim Rebalansom plan se smanjuje za 268.600 kn i iznosi **1.548.400 kn**. Navedeni prihodi se odnose na kamate po danom robnom kreditu za kupoprodaju stanova s obročnom otplatom iz programa Rujevica I. faza (Ugovor o kupoprodaji broj: KU-RUJ/1P-2P/001/2009 zaključen dana 10. veljače 2009. god. i kasnijim Aneksima Ugovora koji su sklopljeni između Grada Rijeke i Agencije) . Prihodi su planirani na temelju dosadašnjeg ostvarenja i procijenjene kamate prema Otplatnom planu Erste&Steiermärkische bank d.d.

Za istaknuti je da su prvotnim planom u ovu vrstu prihoda planirani i prihodi od kamata po Sporazumu o korištenju kreditnih sredstava (KLASA:373-03/2009-05/29, URBROJ:2170-01-02-20-09-1 od 30.12.2009.god.) koji neće biti u ovoj godini ostvareni što je najvećim dijelom razlog i smanjenja ove stavke za 14,8%.

Prihodi od kamata po danom robnom kreditu daju 59,3% ukupnih prihoda.

- **Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka** se planiraju u iznosu od **90.000 kn**, a proizlaze iz ugovornih obveza o obročnoj otplati III. obroka temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana/garaže na Rujevici u Rijeci i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini. Navedeni prihodi čine 3,5% ukupnih prihoda.

- **Prihodi od kamata na oročena sredstva** se planiraju u iznosu od **271.900 kn**, odnosno povećavaju se za 26,5% ili za 56.900 kn, a proizlaze iz ostvarene više kamate na oročena sredstva u odnosu na plan. Prihodi od kamata na oročena sredstva predstavljaju 10,4% ukupnih prihoda.

## 2.2. RASHODI

U nastavku se daje obrazloženje planiranih rashoda po osnovnim vrstama.

RED. BR.	UKUPNI RASHODI	FIN. PLAN 2011.	POVEĆANJE/SMANJENJE	NOVI FIN. PLAN 2011.	INDEKS
1	2	3	4(5-3)	5	6(5/3*100)
1.	Materijalni troškovi i izdaci za usluge	374.725	-37.465	337.260	90,0
2.	Izdaci za zaposlene	522.175	-110.000	412.175	78,9
3.	Amortizacija	12.000	-12.000	0	-
4.	Financijski rashodi	6.100	-1.044	5.056	82,9
5.	Kamate po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d za Rujevicu I.fazu	1.817.000	212.000	2.029.000	111,7
6.	Kamate po osnovi otplate III. obroka	96.000	-6.000	90.000	93,8
<b>UKUPNO:</b>		<b>2.828.000</b>	<b>45.491</b>	<b>2.873.491</b>	<b>101,6</b>

Prijedlogom 1. Rebalansa Financijskog plana za 2011.god. povećavaju se ukupni rashodi za 45.491 kn ili za 1,6% i sada iznose **2.873.491 kn**.

Rashodi su procijenjeni po osnovnim grupama u gornjoj tablici, a po strukturi se odnose na: materijalne troškove i izdatke za usluge u iznosu od 337.260 kn, izdatke za zaposlene 412.175 kn, financijske rashode 5.056 kn, kamate po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d u iznosu od 2.029.000 kn i kamate po osnovi otplate III. obroka 90.000 kn.

### **2.2.1. Materijalni troškovi i izdaci za usluge**

Materijalni troškovi iznose **337.260 kn** i smanjuju se za 37.465 kn ili za 10,0% u odnosu na plan 2011.god., a odnose se na rashode za izvršavanje redovnog poslovanja Agencije.

Smanjenje materijalnih troškova i vanjskih izdataka proizašlo je iz smanjenja rashoda koji su planirani iz vlastitih sredstava dok se navedeni izdaci koji se financiraju iz Proračuna Grada zadržavaju na istoj razini. Iz svega gore navedenog proizlazi da se pristupilo krajnje racionalnom poslovanju što je rezultiralo uštedom materijalnih i vanjskih izdataka.

### **2.2.2. Izdaci za zaposlene**

Izdaci za zaposlene se smanjuju za 110.000 kn ili za 21,1% i sada iznose **412.175 kn**, zbog racionalizacije poslovanja na smanjenje utječe nezapošljavanje jednog djelatnika pravne struke prema sistematizaciji radnih mjesta Agencije za što je prvotnim planom bilo planirano 110.000 kn iz vlastitih sredstava Agencije.

### **2.2.3. Amortizacija**

Trošak amortizacije smanjuje se u odnosu na plan za 12.000 kn te se ovim rebalansom ne planira iz razloga što se amortizacija dugotrajne imovine iskazuje u trenutku nabave u visini troškova nabave uz istovremeno priznavanje vlastitih izvora (kao u proračunskom računovodstvu), a dosadašnjim planom je planiran samo ispravak vrijednosti proizvedene dugotrajne imovine.

### **2.2.4. Financijski rashodi**

Ostali izdaci poslovanja koji se financiraju iz Proračuna Grada Rijeke u iznosu od 5.056 kn smanjuju se za 17,1% što je rezultat racionalizacije poslovanja, a odnose se na financijske rashode vezane za bankarske usluge, usluge platnog prometa, zatezne kamate.

### **2.2.5. Kamate po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d**

Pozicija kamate povećava se za 11,7% u odnosu na plan i sada iznosi **2.029.000 kn**, a odnosi se na otplatu kamate na kreditna sredstva po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d. za izgradnju stambenih objekata u programu POS-a Rujevica I. faza uz moratorij otplate glavnice u 2010. god (sukladno Ugovoru o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. 2402006-1031262160/51206409-5103294724, Ur. br. UOK/ERSTE-3-12/2006 od 07.12.2006. i kasnijim Anexima) .

Iznos planiranih sredstava je povećan prema Otplatnom planu Erste&Steiermärkische bank d.d. te dinamici otplate kamate tijekom 2011. god., a rezultat je rasta ugovorene kamatne stope na kreditna sredstva po uvjetima nominalne kamatne stope, tromjesečni EURIBOR+1,95 p.p., godišnje.

### **2.2.6. Kamate po osnovi otplate III. obroka**

Kamate se planiraju u iznosu od **90.000 kn**, a odnose se na podmirenje obveze koja prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01,82/04,76/07 i 38/09) pripada Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana/garaže koji su izgrađeni na Rujevici u Rijeci (POS Rujevica II.faza).

Smanjenje kamate u odnosu na prvotni plan je posljedica prijevremene jednokratne otplate dugoročnih kredita tijekom godine.

## 2.2.7. Prikaz rashoda po izvorima financiranja:

RED. BR.	UKUPNI RASHODI	POZICIJA	PRORAČUN GRADA RIJEKE	VLASTITA SREDSTVA	NOVI FIN. PLAN 2011.
1	2	3	4	5	6(4+5)
1.	Materijalni troškovi i izdaci za usluge	100	282.769	54.491	337.260
2.	Izdaci za zaposlene	102	412.175	-	412.175
3.	Amortizacija	103	-	-	-
4.	Financijski rashodi	104	5.056	-	5.056
5.	Kamate po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d	105	-	2.029.000	2.029.000
6.	Kamate po osnovi otplate III. obroka	106	-	90.000	90.000
UKUPNO:			700.000	2.173.491	2.873.491

Redovna djelatnost Agencije financira se dijelom iz sredstava osnivača u visini 700.000 kn ili 24,4%, a većim dijelom iz vlastitih prihoda u visini od 2.173.491 kn ili 75,6%.

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

Osnovni izvori financiranja jesu: Donacije iz Proračuna Grada Rijeke, Namjenski prihodi (utvrđeni prema ugovorima), Prihodi od prodaje stanova/garaža prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN109/01, 82/04, 76/07 i 38/09) i Prihodi od kamata na oročena sredstva.

- Donacije iz Proračuna Grada Rijeke čine prihodi ostvareni na temelju Ugovora o korištenju proračunskih sredstava u 2011. god. u iznosu od 700.000 kn (KLASA:370-01/11-01/157, URBROJ:2170-01-02-20-2011-1/AF od 25.01. 2011.god.)

- Namjenski prihodi u iznosu od 2.029.000 kn predstavljaju kamate ostvarene u tekućoj godini prema Ugovoru o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. 2402006-1031262160/51206409-5103294724, Ur. br. UOK/ERSTE-3-12/2006 od 07.12.2006. i kasnijim Anexima)

- Prihodi od prodaje stanova se ostvaruju po dovršetku objekta odnosno po izgradnji POS-ovih stanova tako da ovim rebalanskom nisu obuhvaćeni, a u tijeku su pripreme radnje vezana za dva projekta: POS Donja Drenova i POS Martinkovac.

Planira se izgradnja 80 stanova na Donjoj Drenovi, neto korisne površine 4.914,90 m<sup>2</sup>, po ishodu potvrda glavnih projekta kojima je prethodila izrada glavnog i izvedenog projekta kao i natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje višestambenih građevina te izrada idejnog projekta u 2010. god.

- U sklopu projekta Martinkovac I. faza planira se izgradnja 120 stanova, neto korisna površina iznosi 9.300,00 m<sup>2</sup>. U tijeku je izvršenje pripremnih radova projektiranja i izrada projektne dokumentacije za izgradnju objekata.

Za navedene projekte planirana su Državna poticajna sredstava u Proračunu Republike Hrvatske za 2011. god. u ukupnom iznosu od 6.222.209,13 kn, a isplaćuju ih Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama putem Zahtjeva za isplatu poticajnih sredstava.

### 3. Pregled prihoda i rashoda

Slijedom navedenoga, ukupni prihodi ovim rebalansom iznose 2.610.300 kn, a ukupni rashodi predlažu se u iznosu od 2.873.491 kn, te se stoga planira manjak prihoda od 263.191 kn. Navedeni manjak nadoknaditi će se iz vlastitih izvora, a rezultat je pokriva troškova financiranja manje kamate po kreditu Erste banke d.d. u odnosu na naplaćenu kamatu po robnom kreditu, umanjeno za višak nastao oročenjem u odnosu na troškove koji se financiraju iz vlastitih prihoda.

### 4. Plan priljeva i odljeva u 2011.god.

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

#### Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS-DRENOVA

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
300	1.642.003,74	stanje na 01.01.2011.
PRILJEVI		
301	2.854.573,92	državna pot. sredstva za kupnju zemljišta u vlasništvu RH
302	304.179,00	državna poticajna sredstva
	<b>3.158.752,92</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
303	3.341.967,00	plaćanje kupoprodajne cijene za kupnju zemljišta
304	1.044.556,84	projektiranje i ostalo
	<b>4.386.523,84</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>414.232,82</b>	<b>stanje na 31.12.2011.</b>

Plan se temelji na procjeni troškova izgradnje te dinamike gradnje s početkom radova na projektu POS Drenova 01.02.2012.god. te realizacije državnih poticajnih sredstava.

Priljevi su planirani na temelju Rebalansa Operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za 2011. i Plana za 2012.god. na koji je Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama nadležno Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdalo suglasnost od 29. rujna 2011.god. (KLASA:370-03/11-01/14, URBROJ:531-01-11-8).

Odljevi su planirani najvećim djelom na osnovu zaključenog Kupoprodajnog ugovora između AUDIO-a i Agencije (KLASA:940-06/11-10/628, URBROJ:360-5100/01-2011-10 od 29.11.2011.god.) vezano za kupnju zemljišta te Ugovora o pružanju usluga sklopljenog između Projecture d.o.o. i Agencije (Broj:UGP-192-12-2010-MP od 24.12.2010.god.) vezano za usluge izrade projektne dokumentacije i ishodovanje dozvola za izgradnju višestambenih građevina na Drenovi.

**Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS-DRENOVA INFRASTRUKTURA**

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
305	129.933,26	stanje na 01.01.2011. - privremeno financiranje iz sredstava za redovnu djelatnost Agencije
PRILJEVI		
	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
306	129.933,26	projektiranje i ostalo
	<b>129.933,26</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>0,00</b>	<b>stanje na 31.12.2011.</b>

Temeljem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2,S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje, zaključenog između Grada Rijeke i Agencije navedena plaćanja po ugovorenim troškovima izrade projektne dokumentacije za izgradnju pristupnih prometnica u projektu POS Drenova (129.933,26 kn) zajedno s troškovima u ukupnom iznosu od 52.152,00 kn koji će nastati s iste osnove do kraja godine podmirit će se iz vlastitih sredstava Agencije, a naplatiti od Grada Rijeke tijekom 2013. godine.

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

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
400	0,00	stanje na 01.01.2011.
PRILJEVI		
401	260.464,80	državna poticajna sredstva
	<b>260.464,80</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
402	260.464,80	pripremna faza-projektiranje POS Martinkovac I.faza
	<b>260.464,80</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>0,00</b>	<b>stanje na 31.12.2011.</b>

Priljevi su planirani osnovi odobrenog Rebalansa Operativno financijskog plana Provedbenog programa POS-a za 2011.god. i Plana za 2012.god, a odljevi s ugovorne osnove proizašle zaključivanjem Ugovora o pružanju usluga s Capital ing d.o.o. dana 30.12.2010.god. (Broj Ugovora:UOP-201-12-2010-MP) vezano za usluge pripremnih radova projektiranja i izrade projektne dokumentacije.

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

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
500	<b>2.483.550,00</b>	stanje na 01.01.2011. – privremeno financiranje iz sredstava za redovnu djelatnost Agencije
PRILJEVI		
501	6.460.400,00	naplata glavnice po robnom kreditu
502	1.548.400,00	naplata kamate po robnom kreditu
	<b>8.008.800,00</b>	<b>Sveukupno priljevi</b>
ODLJEVI		
503	8.463.790,00	otplata glavnice po kreditu Erste banke
504	2.028.560,00	otplata kamate po kreditu Erste banke
	<b>10.492.350,00</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
RASPOLOŽIVO		
	<b>0,00</b>	<b>stanje na 31.12.2011.</b>

Procjena je izrađena uz pretpostavku redovitog podmirenja kreditnih obveza od strane Grada Rijeke po osnovi robnog kredita, a bez uključenih prijenosa sredstava po osnovu Sporazuma o korištenju kreditnih sredstava.

Razlika je odljeva u odnosu na priljeve privremeno je financirana iz raspoloživih likvidnih sredstava za redovnu djelatnost Agencije.

**Aktivnost: REDOVNA DJELATNOST**

POZICIJA	IZNOS	OPIS
<b>RASPOLOŽIVO</b>		
600	4.268.120,26	stanje na 01.01.2011.
305	-129.933,26	privremeno financiranje iz sredstava za redovnu djelatnost Agencije - POS Drenova, infrastruktura
500	-2.483.550,00	privremeno financiranje iz sredstava za redovnu djelatnost Agencije - Rujevica I.faza
	<b>1.654.637,00</b>	<b>raspoloživo</b>
<b>PRILJEVI</b>		
601	700.000,00	Donacije iz proračuna Grada Rijeke
602	271.900,00	Kamate na oročena sredstva
603	418.764,60	Zajam APN-a za Rezervni fond Rujevice II.fazu
604	1.362.086,33	Naplata potraživanja iz prethodnih godina za Rujevicu II.fazu
605	353.015,84	Naplata potraživanja iz prethodnih godina (kamata po robnom kreditu na 31.12.2010.g.)
606	61.145,87	Naplata potraživanja iz prethodnih godina (materijalno-financijski rashodi za mjesec prosinac 2010.god.)
607	252.030,73	Povrat pretporeza po ulaznim računima
608	1.600,94	Pasivne kamate
	<b>3.420.544,31</b>	<b>Sveukupni priljevi</b>
<b>ODLJEVI</b>		
609	412.175,00	Plaće
610	5.056,00	Financijski rashodi
611	164.913,28	Materijalni troškovi i izdaci za usluge neoporezivo
612	211.986,47	Materijalni troškovi i izdaci za usluge s PDV-om
	<b>794.130,75</b>	<b>Sveukupno odljevi</b>
<b>RASPOLOŽIVO</b>		
	<b>4.281.050,56</b>	<b>stanje na 31.12.2011.</b>

Redovna djelatnost financira se najvećim dijelom donacijama iz proračuna Grada Rijeke te manjim dijelom vlastitim приходima od ostvarenih kamata na oročena sredstva, na kojim pretpostavka je izrađen plan priljeva i odljeva.

Priljevi su planirani s osnove zaključenog Ugovora o korištenju proračunskih sredstava u 2011. god. zaključenog između Grada Rijeke i Agencije u iznosu od **700.000,00 kn** (KLASA:370-01/11-01/157, URBROJ:2170-01-02-20-2011-1/AF od 25.01.2011.god.) zatim temeljem procijenjene kamate na oročena sredstva u iznosu od **271.900,00 kn**.

Rezervni fond za Rujevicu II.fazu formira se iz financijskih sredstava Republike Hrvatske, a temeljem Odluke Upravnog vijeća Agencije (Broj:IZ-0187-A od 15.11.2011.god.) u iznosu od 949.366,92 kn, od čega će u tekućoj godini biti doznačeno **418.764,60 kn**.

Naplata potraživanja iz prethodnih godina odnosi se najvećim dijelom na obračunata ulaganja Grada Rijeke u projekt Rujevica II.fazu u iznosu od **1.362.086,33 kn** a temeljem Okončanog obračuna troškova i financiranja višestambenih građevina 3P, 4P, 5P i 6P na Rujevici II.faza prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje (Broj:D-179-12/2010-VB od 15.12.2010.god.).



Naplata potraživanja iz prethodnih godina u vrijednosti od **353.015,84 kn** predstavlja iznos kamate po robnom kreditu na dan 31.12.2010.god., dok je **61.145,87 kn** planirana doznaka sredstava po osnovi donacije za podmirenje materijalno financijskih rashoda Agencije za mjesec prosinac 2010.god. koja je naplaćena nakon datuma bilance, a odnosi se na 2010. godinu, sve sukladno Ugovoru o korištenju proračunskih sredstava u 2010.god. (KLASA:370-01/10-01/152, URBROJ:2170-01-02-20-2010-6 od 02.3.2010.god.).

Povrat pretporeza po svim ulaznim računima planiran je u iznosu **252.030,73 kn** dok su priljevi s osnove pasivnih kamata na štednju po viđenju planirani u visini **1.600,94 kn**.