



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU
STANOGRADNJU GRADA RIJEKE

PRIJEDLOG PRVIH IZMJENA I DOPUNA FINACIJSKOG PLANA
AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE
ZA 2015. GODINU

1. UVOD

Financijski plan Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija) usvojilo je Upravno vijeće Agencije na sjednici održanoj 30. prosinca 2014. god. u kojem su planirani prihodi 6.931.000 kn, a rashodi 6.931.000 kn.

U listopadu 2014. godine donesen je Zakon o financijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine, br. 121/14; u daljnjem tekstu: Zakon) koji je stupio na snagu 1. siječnja 2015. godine. Zakon sveobuhvatno uređuje sustav financijskog poslovanja, računovodstva te nadzora nad financijskim poslovanjem i računovodstvom neprofitnih organizacija. Temeljem Zakona donesena su dva pravilnika: 1. Pravilnika o neprofitnom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine, br. 1/15) i 2. Pravilnika o izvještavanju u neprofitnom računovodstvu i Registru neprofitnih organizacija (Narodne novine, br. 31/15). Sukladno gore navedenom i dosadašnjem ostvarenju prihoda kao i izvršenju rashoda u 2015. god. u odnosu na plan, te procjeni ostvarenja do kraja godine, ocjenjuje se da je potrebno izvršiti usklađenje kako na prihodovnoj tako i na rashodovnoj strani Financijskog plana.

2. PRVE IZMJENE I DOPUNE FINACIJSKOG PLANA ZA 2015. GOD.

Ovim Prvim izmjenama i dopunama predlaže se smanjenje ukupnih prihoda za 427.000 kn i smanjenje ukupnih rashoda za 108.000 kn u odnosu na početni Financijski plan 2015.god., slijedom čega se planira manjak prihoda nad rashodima u iznosu od 319.000 kn.

2.1. PRIHODI

Slijedi tablični pregled izmjene plana koje se predlažu:

1.1. PRIHODI (PRIMICI)

u kn

RED.BR.	UKUPNI PRIHODI (PRIMICI)	FIN.PLAN 2015.GOD.	POVEĆANJE/ SMANJENJE	I.REBALANS FIN. PLANA 2015.GOD.	INDEKS
1	2	3	4	5	$6(5/3*100)$
1.	Prihodi od prodaje stambenih građevina POS Drenova	2.188.000	0	2.188.000	100,0

2.	Prihodi od prodaje stambene građevine POS Hostov breg	497.000	0	497.000	100,0
3.	Prihodi od prodaje neprodanih garaža POS Rujevica II.faza	1.716.000	0	1.716.000	100,0
4.	Prihodi od pruženih usluga	0	+19.600	19.600	-
5.	Prihodi po posebnim propisima	4.000	-100	3.900	97,5
6.	Prihodi od kamata po danom robnom kreditu (76,33%)	446.000	-32.000	414.000	92,8
7.	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)	105.000	+49.000	154.000	146,7
8.	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)	22.000	-1.000	21.000	95,5
9.	Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)	63.000	+9.000	72.000	114,3
10.	Prihodi od kamata na oročena sredstva	10.000	-10.000	0	-
11.	Prihodi od zateznih kamata	145.000	+22.000	167.000	115,2
12.	Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika	900.315	-601.100	299.215	33,2
13.	Ostali prihodi od financijske imovine (pasivne kamate)	20.000	+115.500	135.500	677,5
14.	Prihodi od donacije iz Proračuna Grada Rijeke	814.685	0	814.685	100,0
15.	Prihodi od naknade šteta	0	+2.100	2.100	-
UKUPNO:		6.931.000	-427.000	6.504.000	93,8

Iz danog prikaza vidljivo je da se predlaže smanjenje ukupnih prihoda u iznosu od 427.000 kn što predstavlja smanjenje od 6,2% u odnosu na početni Financijski plan za 2015.god. Rebalansom se planiraju ukupni prihodi od **6.504.000 kn** od čega će se dvije trećine prikupiti od prodaje stanova/garaža koje su izgrađene po programu društveno poticane stanogradnje.

Slijedi detaljniji prikaz prihoda te rezultat predloženih izmjena:

- **Prihodi od prodaje stambenih građevina (POS Drenova)** planiraju se u iznosu od 2.188.000 kn odnosno ostaju na istoj razini prvotnog plana, a odnose se na vrijednost koja je planirana prodajom četiri stana koji su izgrađeni 2014.god. po programu društveno poticane stanogradnje u sklopu projekta POS Drenova. Isti se planiraju iz razloga što se prihodi od prodaje stanova planiraju u godini u kojoj se očekuje prodaja izgrađenih objekata, a to je tekuća godina. Navedeni prihodi imaju najveći udjel od 33,6% u ukupnim prihodima.

- **Prihodi od prodaje stambene građevine** (POS Hostov breg) planiraju se u iznosu od 497.000 kn tj. ostaju na istoj razini Financijskog plana za 2015.god., a odnose se na planiranu vrijednost od prodaje jednog stana koji je krajem protekle godine izgrađen po modelu društveno poticane stanogradnje na Hostovom bregu u Rijeci. Ovi prihodi imaju udjel u strukturi ukupnih prihoda od 7,6%.

-**Prihodi od prodaje neprodanih garaža** (POS Rujevica II.faza) odnose se na vrijednost 20 garaža koje su izgrađene 2010.god. u sklopu projekta POS Rujevica II.faza. Isti se planiraju u iznosu od 1.716.000 kn tj. ostaju na razini prvotnog plana i učestvu u ukupnim prihodima sa 26,4%.

- **Prihodi od pruženih usluga** iznose 19.600 kn i nisu planirani prvotnim planom, a predstavljaju prefakturirane troškove električne energije i plina - koji su nastali realizacijom projekta POS Drenova i POS Hostov breg za koje je sukladno ugovornoj obvezi terećen izvođač radova Novotehna d.d. i Radnik d.d.

- **Prihodi po posebnim propisima** smanjuju se za 100 kn ili za 2,5% te sada iznose 3.900 kn, a predstavljaju naknadu po osnovi stručnog osposobljavanja za rad bez zasnivanja radnog odnosa.

- **Prihodi od kamata po danom robnom kreditu (76,33%)** se ovim rebalansom smanjuju za 32.000 kn ili za 7,2% te sada iznose 414.000 kn. Navedeni prihodi planiraju se s osnova 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.

- **Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka** (POS Rujevica II.faza) planiraju se u iznosu od 154.000 kn tj. povećavaju se za 49.000 kn odnosno za 46,7%, 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 te kamata počeka kod prijevremene otplate.

- **Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka** (POS Drenova) sada se planiraju u iznosu od 21.000 kn tj.smanjuju se za 4,5%, isto tako proizlaze iz ugovornih obveza o obročnoj otplati III. obroka temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana na Drenovi u Rijeci i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini te kamata počeka kod prijevremene otplate.

-**Prihodi od kamata po osnovi otplate III. obroka** (POS Hostov breg) ovim se rebalansom povećavaju za 9.000 kn (ili 14,3%) te sada iznose 72.000 kn. Isti se odnose na ugovornu obvezu o obročnoj otplati javnih sredstava od kupaca (tzv. III. obrok) temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana na Hostovom bregu u Rijeci i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini kao i kamata počeka kod prijevremene otplate.

- **Prihodi od kamata na oročena sredstva** se ovim rebalansom smanjuju za 10.000 kn u odnosu na početni Financijski plan za 2015.god. odnosno ova stavka se više ne planira obzirom da proizlazi iz ostvarene kamate na oročena sredstva s osnova oročavanja viška likvidnih sredstava kojih Agencija trenutno nema niti planira imati na raspolaganju do kraja tekuće godine.

- **Prihodi od zateznih kamata** se ovim Prvim izmjenama i dopunama plana za 2015.god. povećavaju za 22.000 kn ili za 15,2% i sada iznose 167.000 kn, a odnose se na zatezene

kamate po danom robnom kreditu Gradu Rijeci s osnove zakašnjele naplate dijela dospjele glavnice iz 2009.god.

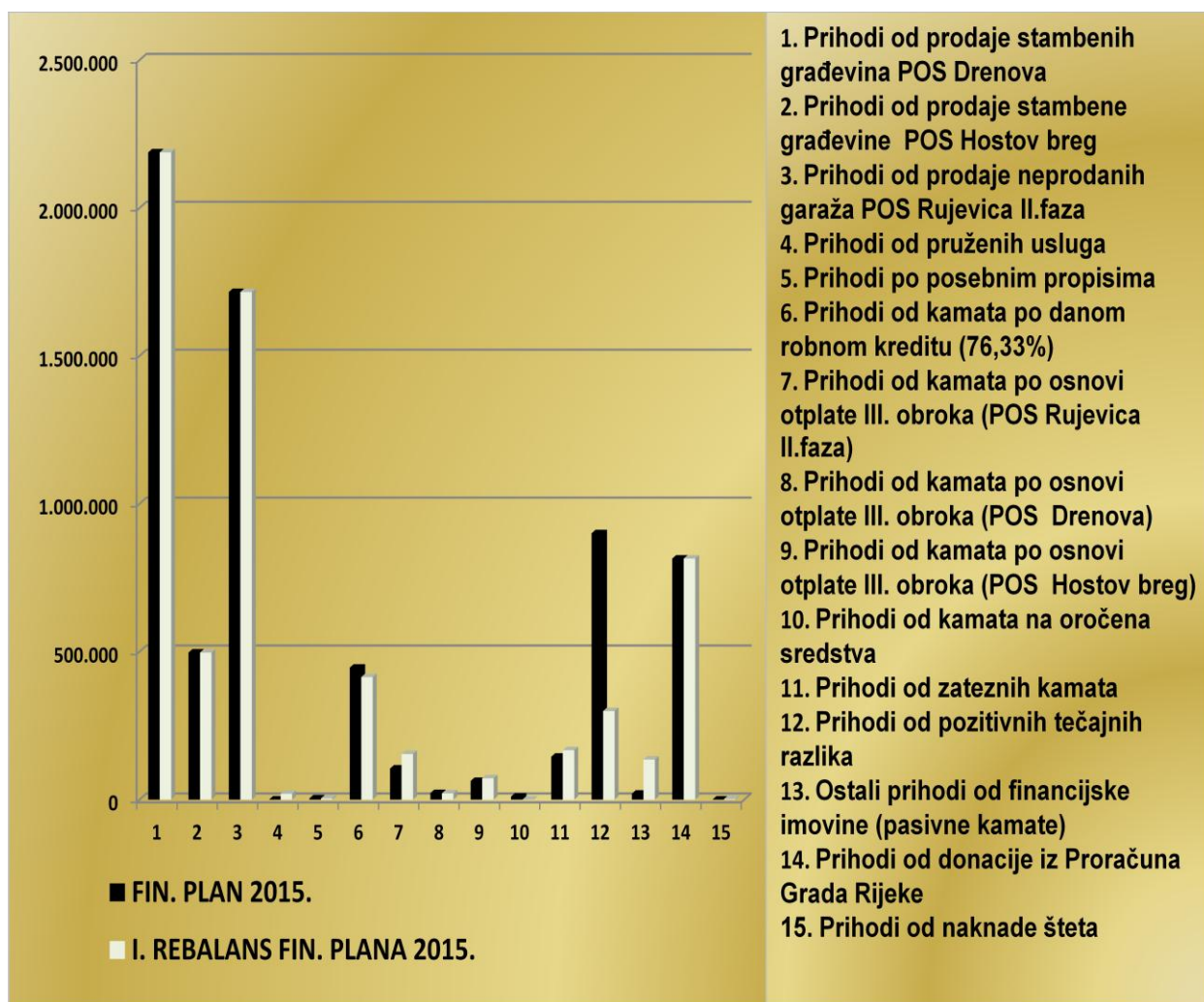
- **Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika** smanjuju se za 601.100 kn i sada iznose 299.215 kn, a predlažu se sukladno nalogu Državnog ureda za reviziju, Područnog ureda Rijeka (KLASA:041-01/11-02/320, URBROJ:613-01-01-12-7 od 20.3.2012.god.) uz napomenu da je kretanje deviznog tečaja vrlo teško predvidjeti pa samim time i precizno planirati bilanciranje danih i primljenih kredita i zajmova te njihova otplata odnosno naplata na dan 31.12.2015.god.

- **Ostali prihodi od financijske imovine (pasivne kamate)** ovim se rebalansom planiraju u iznosu od 135.500 kn odnosno predlaže se povećanje od 115.500 kn u odnosu na prethodno planirani iznos od 20.000 kn. Isti se odnose na pasivne kamate po viđenju na neoročena sredstva po svim transakcijskim računima.

- **Prihodi od donacija iz Proračuna Grada Rijeke** ostaju na razini Financijskog plana za 2015.god. i iznose 814.685 kn, a odnose se na sufinanciranje redovne djelatnosti Agencije s osnova tekućih donacija (pokriće plaća te dijela materijalno-financijskih rashoda). Ovi prihodi učestvuju u ukupnim prihodima sa 12,5%.

- **Prihodi od naknade šteta** se predlažu u iznosu od 2.100 kn, a odnose se na naplatu štete u skladu s ugovorom o osiguranju.

Grafikon 1. Prihodi prema vrstama u 2015.god.



2.2. RASHODI (IZDACI)

U nastavku se daje obrazloženje planiranih rashoda po osnovnim vrstama.

u kn

RED. BR.	UKUPNI RASHODI (IZDACI)	FIN. PLAN 2015.	POVEĆANJE / SMANJENJE	I. REBALANS FIN. PLAN 2015.	INDEKS
1	3	4	5(6-4)	6	7(6/4*100)
1.	Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika	582.354	+27.646	610.000	104,8
2.	Materijalno-financijski rashodi i Izdaci za usluge	283.000	+437.000	720.000	254,4
3.	Izgradnja stambenih građevina (POS Drenova)	2.188.000	0	2.188.000	100,0
4.	Izgradnja stambene građevine (POS Hostov breg)	497.000	0	497.000	100,0
5.	Izgradnja garaža (POS Rujevica II.faza)	1.716.000	0	1.716.000	100,0
6.	Amortizacija	0	+5.000	5.000	-
7.	Kamate po kreditu Erste Bank d.d za izgradnju Rujevica I.faze (100%)	591.000	-51.000	540.000	91,4
8.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)	105.000	+49.000	154.000	146,7
9.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)	22.000	-1.000	21.000	95,5
10.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)	63.000	+9.000	72.000	114,3
11.	Negativne tečajne razlike	883.646	-583.646	300.000	34,0
		6.931.000	-108.000	6.823.000	98,4
	RAZLIKA VIŠAK-MANJAK PRIHODA	0	-319.000	-319.000	-

Analizom rashoda nastalih u prvih 9 mjeseci 2015.god., uočena su određena odstupanja od planiranih iznosa pa se rebalansom mijenja i struktura pojedinih rashoda tj. povećavaju se rashodi za koje se procijenjuje da će do kraja godine biti veći od planiranih, a smanjuju se oni za koje se procijenjuje da će biti manji od planiranih.

U skladu sa smanjenjem prihoda, predlaže se i smanjenje ukupnih rashoda za 108.000 kn ili za 1,6% te sada iznose **6.823.000 kn**.

Rashodi su procijenjeni po osnovnim kategorijama kako je prikazano u gornjoj tablici, a po strukturi se odnose na: izdatke za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika 610.000 kn, materijalno-financijske rashode i izdatke za usluge u iznosu od 720.000 kn, izgradnja stambenih građevina (POS Drenova) u vrijednosti od 2.188.000 kn, izgradnja stambene građevine (POS Hostov breg) u iznosu od 497.000 kn, izgradnja garaža (POS Rujevica II.faza) u iznosu od 1.716.000 kn, amortizacija 5.000 kn, kamate po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d u iznosu od 540.000 kn, kamate po osnovi otplate III. obroka za POS Rujevicu II.fazu u iznosu od 154.000 kn, a za POS Drenovu 21.000 kn te za POS Hostov breg 72.000 kn kao i negativne tečajne razlike od 300.000 kn.

- **Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelatnika** planiraju se u iznosu 610.000 kn što predstavlja povećanje u odnosu na početni plan za 4,8%. Rashodi za zaposlene i naknade za prijevoz koji su ranije planirani obuhvaćaju rashode za plaće, doprinose na plaće i ostale rashode za zaposlene uključivo naknade za prijevoz za pet radnih mjesta prema Pravilniku o radu Agencije s time da je ravnatelj Agencije zaposlen na nepuno radno vrijeme u trajanju od 2 sata dnevno odnosno 10 sati tjedno.

Na povećanje ove pozicije rashoda utjecalo je zapošljavanje jedne djelatnice na određeno vrijeme zbog povećanog obima posla, slijedom čega se navedeni izdaci povećavaju za 27.646 kn ili 4,8% u odnosu na ranije usvojeni plan. Isti se financiraju iz vlastitih prihoda Agencije, a iz Proračuna Grada Rijeke sufinancira se ova stavka sa 582.354 kn - kako je prvotno planirano i to za pet radnih mjesta.

Za istaknut je da se od početka trajanje ekonomske krize provode mjere štednje te se ne isplaćuje regres niti božićnica, a smanjena su i ostala materijalna prava zaposlenih kao što su npr. potpore i jubilarne nagrade.

- **Materijalno-financijski rashodi i Izdaci za usluge** imaju najveći rast rashoda od 437.000 kn ili 154,4% i sada iznose 720.000 kn, a odnose se na troškove za redovno poslovanje Agencije. Isti se sufinanciraju iz Proračuna Grada Rijeke u iznosu od 232.331 kn (ili 32,3%) te iz vlastitih (ostalih) prihoda u iznosu od 487.669 kn (ili 67,7%).

Povećanje ove stavke uglavnom se odnosi na dodatne troškove radova i usluga na višestambenim građevinama koji nisu ranije planirani, a bili su neophodni da se izvedu po hitnom postupku. Rashodi se odnose na izvedene radove na ojačanju PVC stolarije i zamjene roleta na Drenovi (208.764 kn), zatim na ispitivanje prionjivosti ljepila za podlogu – zidove višestambenog objekta na Hostovom bregu (16.880 kn) te na nalaz sudskog vještaka za izvedeni sustav grijanja (5.600 kn). Ovim rebalansom planiraju se i odvjetničke usluge u godišnjem iznosu od 69.600 kn te ostali izdaci koji su neophodni za redovno poslovanje Agencije, a do sada nisu bili planirani. Gore navedeni rashodi se financiraju iz vlastitih (ostalih) sredstava Agencije.

Rashodi koji se financiraju iz Proračuna Grada Rijeke odnose se na troškove redovnog poslovanja Agencije kao što su: računovodstvene usluge (78.000 kn), komunalne usluge (42.000 kn), usluge tekućeg i investicijskog održavanja (40.000 kn), energija (13.000 kn), bankarske usluge i usluge platnog prometa (8.000 kn) i sl.

Iz svega gore navedenog proizlazi da se pristupilo krajnje racionalnom poslovanju što je rezultiralo uštedom materijalnih i vanjskih izdataka.

- **Rashodi s osnova izgradnje stambenih građevina (POS Drenova)** ostaju isti i iznose 2.188.000 kn, a odnose se na troškove izgradnje tj. obavljene radove i izvršene usluge na izgradnji četiri stana na lokaciji POS Drenova.

-**Rashodi s osnova izgradnje stambene građevine na lokaciji POS Hostov breg** ostaju isti i iznose 497.000 kn te predstavljaju troškove izgradnje jednog stana.

-Rashodi s osnova izgradnje garaža na lokaciji POS Rujevica II.faza ne mijenjaju se u odnosu na raniji plan te iznose 2.188.000 kn, a odnose se na troškove izgradnje 20 garaža.

- Amortizacija

Ovim rebalansom predlaže se trošak amortizacije u iznosu od 5.000 kn iz razloga što se planirana nabava dugotrajne imovine za potrebe redovnog rada Agencije.

- Kamate po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d

Pozicija kamate smanjuje se za 8,6% u odnosu na plan i sada iznosi 540.000 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 smanjen prema Otplatnom planu Erste&Steiermärkische bank d.d. te dinamici otplate kamate tijekom 2015. god., a rezultat je pada ugovorene kamatne stope na kreditna sredstva po uvjetima nominalne kamatne stope, tromjesečni EURIBOR+1,95 p.p. godišnje.

- Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza) planira se u iznosu od 154.000 kn, a odnose se na podmirenje obveze koja prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/1, 7/13 i 26/15) pripada Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana/garaže koji su izgrađeni na Rujevici u Rijeci (POS Rujevica II.faza).

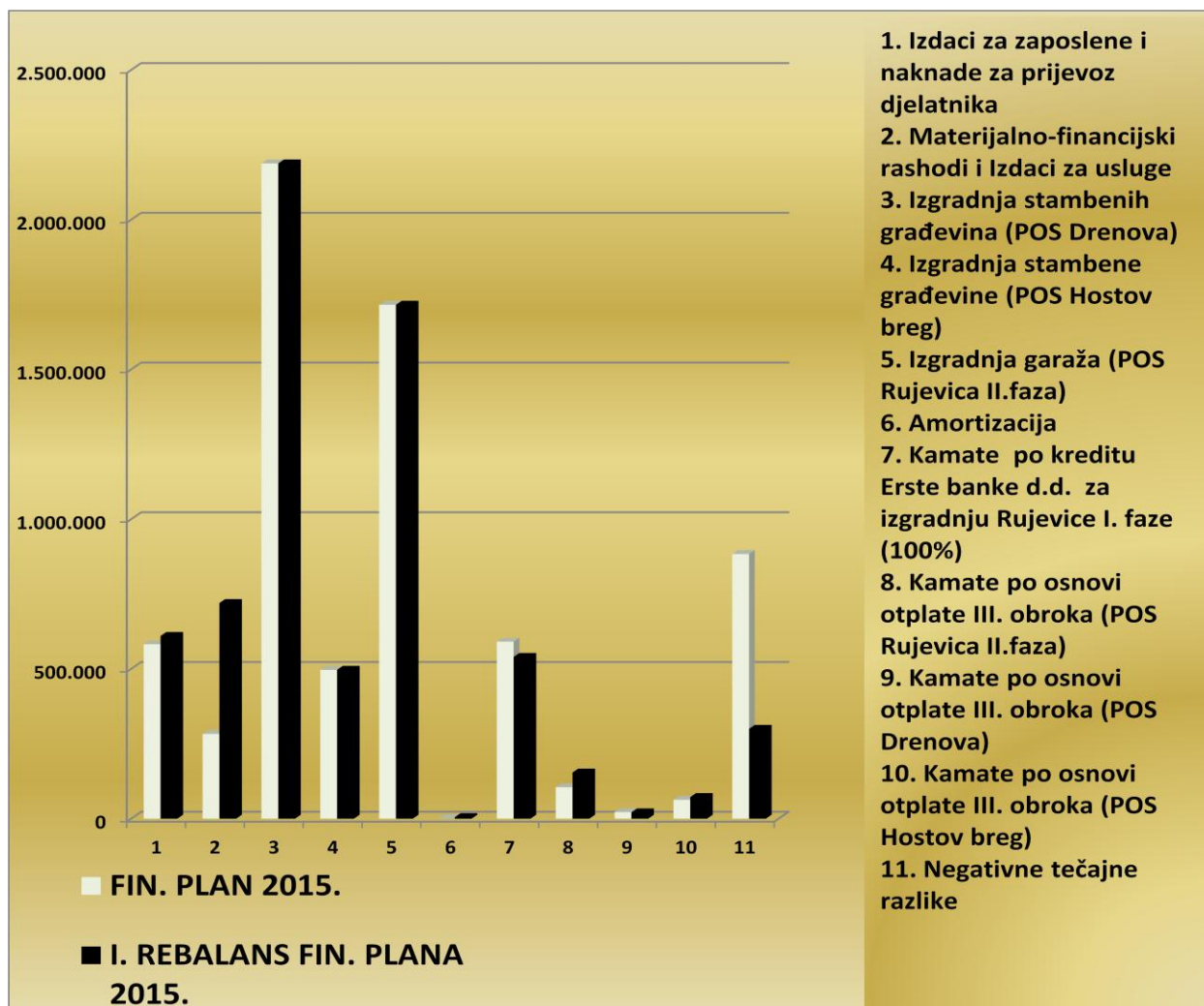
Povećanje kamate u odnosu na prvotni plan iznosi 49.000 kn ili 46,7%, a proizlazi manjim dijelom iz tečajnih razlika otplate dugoročnih kredita tijekom godine, a većim dijelom iz prijevremenih jedokratnih otplata.

- Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova) se ovom izmjenom plana planira u iznosu od 21.000 kn, a odnosi se na podmirenje obveze koja prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji pripada Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana koji su izgrađeni na Drenovi u Rijeci (POS Drenova).

-Kamate po osnovi otplate III.obroka (POS Hostov breg) predlažu se sa povećanjem od 9.000 kn ili 14,3% u odnosu na plan i sada iznose 72.000 kn. Povećanje je najvećim dijelom rezultat prijevremenih jednokratnih otplata.

- Negativne tečajne razlike predlaže se smanjenje od 583.646 kn u odnosu na prvi plan te sada iznose 300.000 kn. Sukladno nalogu Državnog ureda za reviziju, Područnog ureda Rijeka planiraju se tečajne razlike uz napomenu da je kretanje deviznog tečaja vrlo teško predvidjeti pa samim time i precizno planirati bilanciranje danih i primljenih kredita i zajmova te njihova otplata odnosno naplata na dan 31.12.2015.god.

Grafikon 2. Rashodi prema vrstama u 2015.god.



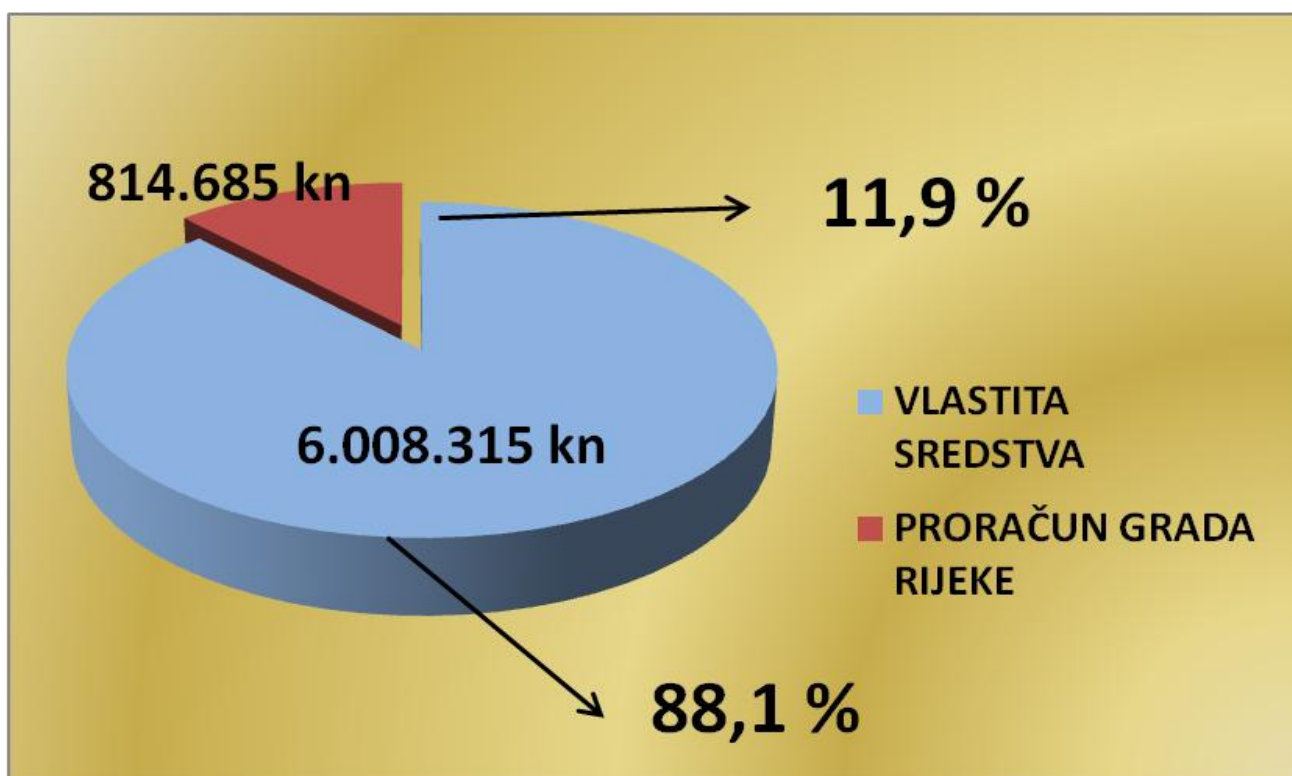
2.2.1. Prikaz rashoda po izvorima financiranja:

RED. BR.	UKUPNI RASHODI	PRORAČUN GRADA RIJEKE	VLASTITA SREDSTVA	NOVI FIN. PLAN 2012.
1	2	3	4	5(3+4)
1.	Izdaci za zaposlene i naknade za prijevoz djelat	582.354	27.646	610.000
2.	Materijalno-financijski rashodi i Izdaci za usluge	232.331	487.669	720.000
3.	Izgradnja stambenih građevina (POS Drenova)	-	2.188.000	2.188.000
4.	Izgradnja stambene građevine (POS Hostov breg)	-	497.000	497.000
5.	Izgradnja garaža (POS Rujevica II.faza)	-	1.716.000	1.716.000
6.	Amortizacija	-	5.000	5.000

7.	Kamate po kreditu Erste&Steiermarkische Bank d.d	-	540.000	540.000
8.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Rujevica II.faza)	-	154.000	154.000
9.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Drenova)	-	21.000	21.000
10.	Kamate po osnovi otplate III. obroka (POS Hostov breg)	-	72.000	72.000
11.	Negativne tečajne razlike	-	300.000	300.000
UKUPNO:			814.685	6.008.315

Redovna djelatnost Agencije financira se manjim dijelom iz sredstava osnivača (Grada Rijeka) u visini 814.685 kn ili 11,9%, a većim dijelom iz vlastitih prihoda u visini od 6.008.315 kn ili 88,1%.

Grafikon 3. Prikaz rashoda po izvorima financiranja



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

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

-Donacije iz Proračuna Grada Rijeke čine prihodi ostvareni na temelju Ugovora o korištenju proračunskih sredstava u 2015. god. u iznosu od 814.685 kn (KLASA: 370-01/15-01/54, URBROJ:2170/01-17-30-15-1 od 15.1.2015.).

-Prihodi od pasivne kamate po viđenju čine prihode koji su ostvareni na neoročena sredstva po svim transakcijskim računima i iznose 135.500 kn.

-Prihodi od prodaje stanova/garaža odnose se na vrijednost koja je planirana prodajom trenutno neprodanih, a izgrađenih stanova/garaža po programu društveno poticane stanogradnje u sklopu projekta POS Drenova, POS Hostov breg i POS Rujevica II.faza. Isti se planiraju iz razloga što se prihodi od prodaje stanova planiraju u godini u kojoj se očekuje prodaja izgrađenih objekata - a to je tekuća godina. Navedeni prihodi imaju najveći udjel od 68,1% u ukupnim prihodima i iznose 4.401.000 kn.

-Prihodi od kamata po osnovi otplate tzv. III.obroka sveukupno iznose 247.000 kn i proizlaze iz ugovornih obveza o obročnoj otplati III. obroka temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana/garaže i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

-Prihodi od zatezних kamata po danom robnom kreditu planirani su s osnove zakašnjelih plaćanja dospjele glavnice robnog kredita iz 2009.god. (167.000 kn).

3. Pregled prihoda i rashoda

Izrađenim Prvim izmjenama i dopunama Financijskog plana za 2015.god. planiraju se prihodi u iznosu od 6.504.000 kn, a ukupni rashodi koji se predlažu iznose 6.823.000 kn, slijedom čega se planira **manjak prihoda od 319.000 kn**. Navedeni manjak nadoknadit će se iz vlastitih izvora koji su na 31.12.2014.god. iznosili 585.533 kn, a formirani su iz viška prihoda nad rashodima u prethodnim godinama upravo s namjenom pokrića budućih troškova.

4. Plan zaduživanja i otplata

Agencija je 2006.god. zaključila Ugovor o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom s Erste&Steiermarkische Bank d.d. za financiranje izgradnje stanova i garaža po modelu društveno poticane stanogradnje na lokaciji Rujevica I.faza u iznosu od 73.000.000 kn odnosno 10.041.490,40 EUR (preračunato na dan korištenja kredita). Rok vraćanja kredita je 10 godina u 40 tromjesečnih rata počevši od 30.9.2008.god., ugovorena kamatna stopa je nominalna, tromjesečni EURIBOR+1,95 p.p., godišnje. Kasnije zaključenim Aneksom Ugovora, zatražen je u 2010.god. poček otplate kredita od godine dana na otplatu glavnice kredita te je nakon isteka počeka definirana posljednja rata koja dopijeva na naplatu 30.6.2018.god.

4.1. Prikaz otplatnog plana

Iznos kredita **10.041.490,40 EUR**

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

u EUR

Razdoblje	Otplatna glavnica	Otplatna kamata	Otplatna rata (glavnica + kamata)	Preostalo stanje glavnice	Preostalo stanje kamate
2008.-2014.	6.058.365,80	1.487.263,68	7.545.629,48	-	-
2015.	1.138.035,56	70.363,13	1.208.398,69	3.983.124,60	146.401,48
2016.	1.138.035,56	47.101,65	1.185.137,21	2.845.089,04	76.038,35
2017.	1.138.035,56	24.831,02	1.162.866,58	1.707.053,48	28.936,70
2018.	569.017,92	4.105,68	573.123,60	569.017,92	4.105,68
UKUPNO	10.041.490,40	1.633.665,16	11.675.155,56	0,00	0,00

5. Plan priljeva i odljeva u 2015.god.

Po dovršetku izgradnje četiri višestambene zgrade s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parcelama u protekloj godini izvršena je promopredaja stanova novim stanarima Drenove (POS Drenova).

Do danas je zaključeno 76 kupoprodajnih ugovora s kupcima koji su se nalazili na Listi reda prvenstva iz 2013.god. a za preostala četiri stana se nastavlja s provjerom platežnih (kreditnih) sposobnosti potencijalnih kupaca putem Dodatne liste reda prvenstva koju je Grad Rijeka objavio u 2015.god.

Vrijednost neprodanih stanova iznosi 2.734.340,50 kn s porezom na dodanu vrijednost, a od strane Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama doznačeno je 1.359.097,34 kn na ime rezervnog fonda za izgrađene, a neprodane stanove u kojima je ukalkulirana vrijednost javnih sredstava (RH+JLS).

Krajem protekle godine dovršena je izgradnje jedne višestambene građevine sa 95 stanova na lokaciji POS Hostov breg. Do sada je zaključeno 94 kupoprodajnih ugovora, a u tijeku je provjera kreditnih sposobnosti potencijalnih kupaca za preostali (trenutno) neprodan stan. Početkom godine zatražena je isplata rezervnog fonda u iznosu od 304.278,13 kn, ali još uvijek od strane Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama nije doznačena na račun Agencije.

U 2010.god. završena je izgradnja 80 stanova i 36 garaža u sklopu projekta POS Rujevica II.faza. Sukladno zakonskoj regulativi u tijeku je prodaja 20 neprodanih garaža putem Javnog poziva za prodaju garaža koji je do sada objavljen dva puta. Vrijednost neprodanih garaža iznosi 2.144.584,28 kn s porezom na dodanu vrijednost.

Na lokaciji POS Martinkovac završetkom imovinsko pravne pripreme te izradom projektne dokumentacije pristupilo se provođenju odgovarajućeg postupka javne nabave za odabir izvođača radova slijedom čega je planiran i početak gradnje u mjesecu studenom o.g. - po prethodnom zaključivanju ugovora o javnim radovima i uslugama nadzora nad gradnjom.

Projekt uključuje gradnju dvije višestambene građevine planskih oznaka DP-5 i DP-7 s ukupno 92 stana s pristupnim putovima, parkirnim mjestima, garažom od 20 parkirnih mjesta te uređenjem okoliša na parcelama.

Ukupna vrijednost ove investicije procijenjena je na 45.605.809,20 kn, dok će prosječni metar četvorni stana koštati 8.243,30 kn/m². Od navedene investicije, 33.032.340,45 kn se odnosi na procijenjenu vrijednost građenja koja uključuje troškove izrade projektne dokumentacije, procjenu troškova radova gradnje, stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom, vodnog doprinosa i ostalih troškova građenja, dok se preostalih 12.573.468,75 kn odnosi na vrijednost zemljišta, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu te troškova komunalnog doprinosa.

U Proračunu Republike Hrvatske za ovu lokaciju je u 2015.god. planirano 4.000.000 kn na ime troškova projektiranja, raznih revizija i prvih situacija izvođača radova i nadzora. Obzirom da je planiran početak gradnje krajem 2015.god. po prethodno uspješno provedenom postupku javne nabave za odabir izvođača radova te stručni i obračunski nadzor gradnje, evidentno je da će se poticajna sredstva kojima se pokrivaju prvi troškovi izvođača radova i nadzora većim dijelom preusmjeriti u 2016.god., a manjim dijelom će se doznačiti u tekućoj godini za plaćanje preostalih ranije ugovorenih troškova za izradu projektne dokumentacije i sl. (detaljnije Aktivnost: Izgradnja projekta POS Martinkovac).

U Proračunu Republike Hrvatske za lokaciju POS Brajda planiran je iznos od 500.000 kn u tekućoj godini i to za izradu projektne dokumentacije za stanove koji su namijenjeni prodaji (250.000 kn) te za izradu projektne dokumentacije za stanove koji su planirani davanju u najam (250.000 kn). Temeljem ocjene podobnosti lokacije, nije utvrđena opravdanost i fizibilnost

gradnje stanova stoga će se u narednoj godini planirati državna poticajna sredstva za pronalaženje nove lokacije koja bi opravdala isplativost gradnje stanova po modelu POS-a.

Za sve gore navedene projekte u mjesecu lipnju 2015.god. planirana su i odobrena Državna poticajna sredstva u Proračunu Republike Hrvatske u ukupnom iznosu od 4.804.278,13 kn, a isplaćuju ih Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama temeljem dostavljenih ugovora i računa o nastalim poslovnim događajima sve do kraja tekuće godine.

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

U nastavku je dan pregled planiranih priljeva i odljeva po aktivnostima u 2015. god. iskazan u HRK.

Aktivnost: RUJEVICA I. FAZA- NAPLATA I OTPLATA KREDITA

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2015.
PRILJEVI		
	6.637.000	naplata glavnice po robnom kreditu
	414.000	naplata kamate po robnom kreditu
	2.058.000	naplata dospjele glavnice robnog kredita iz 2009.god.
	167.000	naplata zatezne kamate
	9.276.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	8.695.000	otplata glavnice po kreditu Erste banke
	540.000	otplata kamate po kreditu Erste banke
	9.235.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	+41.000	stanje na 31.12.2015.
	-41.000	prijenos na redovan račun APOS-a 31.12.2015.
	0	stanje na 31.12.2015.

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

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

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	2.683	stanje na 01.01.2015.
PRILJEVI		
	1.605.000	naplata glavnice i kamate javnih sred. (III.obrok)
	1.605.000	Sveukupno priljevi

ODLJEVI		
	791.328	povrat glavnice i kamate APN-u
	816.355	povrat glavnice i kamate JLS-u
	1.607.683	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2015.

Stanje na početku godine u iznosu od 2.683 kn odnosi se na pretplatu jedne rate kredita kupca Milana Miškulina koja je ažurirana tijekom godine.

Priljevi su planirani na ime naplate glavnice i kamate javnih sredstava u iznosu od 1.605.000 kn. Isti se odnose na ugovornu obvezu o obročnoj otplati javnih sredstava od kupaca (tzv. III. obrok) temeljem zaključenih Ugovora o kupoprodaji stana i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini kao i kamata počeka kod prijevremene otplate.

Odljevi se planiraju u iznosu od 1.607.683 kn, a odnosi se na podmirenje obveze koja prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji pripada Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana/garaže koje su izgrađene na Rujevici u Rijeci (POS Rujevica II.faza).

Aktivnost: DONJA DRENOVA- NAPLATA I OTPLATA JAVNIH SREDSTAVA

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2015.
PRILJEVI		
	47.000	naplata glavnice i kamate javnih sred. (III.obrok)
	47.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	37.000	povrat glavnice i kamate APN-u
	10.000	povrat glavnice i kamate JLS-u
	47.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2015.

Aktivnost: DONJA DRENOVA- PRODAJA ČETIRI STANA

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0,00	stanje na 01.01.2015.
PRILJEVI		
	2.734.340	(naplata gotovinskih i/ili kreditnih sredstva kupaca)
	2.734.340	Sveukupno priljevi

ODLJEVI		
	1.359.097	povrat rezervnog fonda APNu
	662.592	povrat APNu
	165.782	povrat JLSu
	546.869	plaćanje poreza na dodanu vrijednost
	2.734.340	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2015.

Priljevi su planirani s osnove gotovinske i/ili kreditne naplate od kupaca prodajom četiri stana na Drenovi (2.734.340 kn), a odljevi temeljem zakonske osnove koja se odnosi na povrat rezervnog fonda koji je 2014.god. doznačen Agenciji u iznosu od 1.359.097 kn radi osiguranja financiranja izgradnje građevine do potpune dovršenosti obzirom da se četiri stana nisu uspjela prodati do trenutka završetka izgradnje višestambene građevine. Isto tako planiran je povrat javnih sredstava uključenih u III.obrok i to: APN-u iznos od 662.592 kn, a JLS-u 165.782 kn s time da se napominje ukoliko sredstva III. obroka budu plasirana putem obročne otplate vraćaju se u periodu otplate do maksimalno 30 godina + 1 godina počeka od zaključenja konačnih ugovora. Na kraju ostaje obveza za plaćanje poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 546.869 kn.

Aktivnost: HOSTOV BREG –NAPLATA I OTPLATA JAVNIH SREDSTAVA

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2015.
PRILJEVI		
	360.000	naplata glavnice i kamate javnih sred. (III.obrok)
	360.000	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	230.000	povrat glavnice i kamate APN-u
	130.000	povrat glavnice i kamate JLS-u
	360.000	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2015.

Priljevi su planirani na ime naplate glavnice i kamate javnih sredstava u iznosu od 360.000 kn, a odljevi se odnose na povrat glavnice i kamate APN-u i JLS-u u iznosu od 360.000 kn.

Aktivnost: POS HOSTOV BREG -PO OKONČANOM OBRAČUNU

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	-2.187.020	stanje na 01.01.2015.
PRILJEVI		
	2.187.020	naplata potraživanja od Grada Rijeke
	2.187.020	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		

	0	
	0	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2015.

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

Obzirom da je Grad Rijeka Izjavom o prijebu od 30.12.2014.god. (Broj:IZ-4079-B) djelomično podmirio obvezu u iznosu od 126.142 kn Agencija je izvršila prijenos sredstava s redovnog računa na ovaj račun posebne namjene za podmirenje negativnog salda u iznosu od **2.187.020 kn**. Do trenutka pisanja ovog materijala, Gradu Rijeci je ostala obveza za podmirenje gore navedenog duga u iznosu od 762.057 kn i to na ime povećanih troškova gradnje 758.837 kn i troškova priključenja 3.220 kn – isti će se u potpunosti namiriti Prvim izmjenama i dopunama proračuna Grada Rijeke za 2015.god.

Aktivnost: POS HOSTOV BREG – PRODAJA JEDNOG STANA

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2015.
PRILJEVI		
	601.859	naplata gotovinskih ili kreditnih sredstava kupca
	601.859	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	35.767	povrat 35% Gradu Rijeci
	125.985	povrat APNu
	66.300	povrat JLSu
	105.296	plaćanje poreza na dodanu vrijednost
	268.511	povrat na žiro račun Agencije
	601.859	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 31.12.2015.

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

Aktivnost: IZGRADNJA PROJEKTA POS MARTINKOVAC

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	0	stanje na 01.01.2015.
PRILJEVI		
	692.175	naplata državnih poticajnih sredstava
	500.000	naplata učešća od kupaca
	92.050	naplata od Grada Rijeke za priključke
	1.284.225	Sveukupno priljevi
ODLJEVI		
	622.175	plaćanje preostalih troškova projektiranja
	92.050	plaćanje priključaka (HEP d.d.)
	70.000	plaćanje raznih revizija i ostalih troškova
	784.225	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	+500.000	stanje na 31.12.2015.

Priljevi su najvećim dijelom planirani temeljem Rebalansa Operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za 2015. god. i Plana u periodu 2016.-2018.god., slijedom čega se očekuje naplata državnih poticajnih sredstava u iznosu od 692.175 kn (od čega je do sada doznačeno 55.500 kn). Manjim dijelom se očekuje gotovinska naplata od učešća kupaca (15% vrijednosti stana) te naplata od Grada Rijeke za priključke HEP ODS d.o.o. Elektroprimorja Rijeka (92.050 kn).

Odljevi su najvećim dijelom planirani za isplatu preostalih ranije ugovorenih troškova projektiranja (622.175 kn) kao i za plaćanje priključaka na komunalnu infrastrukturu u iznosu od 92.050 kn te troškova revizija i ostalih troškova (70.000 kn).

Na kraju je razvidno da su planirani priljevi veći od planiranih odljeva za 500.000 kn slijedom čega je planiran i višak sredstava na dan 31.12.2015.god. u iznosu od 500.000 kn koji će se koristiti tijekom naredne 2016.god. za podmirenje troškova gradnje.

Aktivnost: REDOVNA DJELATNOST

POZICIJA	IZNOS	OPIS
RASPOLOŽIVO		
	3.536.130	stanje na 01.01.2015.
PRILJEVI		
	814.685	donacije iz Proračuna Grada Rijeke
	137.600	ostali priljevi od fin. imovine (naknade i pasivne kamate)
	2.187.020	naplata od Grada Rijeke za preostale troškove priključenja POS Hostov breg
	41.000	prijenos s računa POS Rujevica I.faza
	268.511	prijenos s računa POS Hostov breg
	3.448.816	Sveukupni priljevi
ODLJEVI		

	610.000	plaće i prijevoz djelatnika
	5.000	amortizacija
	720.000	materijalno-financijski troškovi i izdaci za usluge
	3.021.584	plaćanje poreza na dodanu vrijednost po okončanom obračunu za POS Hostov breg
	4.356.584	Sveukupno odljevi
RASPOLOŽIVO		
	2.628.362	stanje na 31.12.2015.

Redovna djelatnost financira se najvećim dijelom donacijama iz Proračuna Grada Rijeke (814.685 kn) te manjim dijelom vlastitim prihodima ostvarenim od financijske imovine (137.600 kn). Isto tako planira se u cijelosti naplata od Grada Rijeke (2.187.020 kn) sukladno ranijem obrazloženju (vidi Aktivnost :POS Hostov breg po okončanom obračunu) na kojim pretpostavkama je izrađen plan priljeva i odljeva.

Odljevi su planirani manjim dijelom za pokriće redovne djelatnosti, a većim dijelom za plaćanje poreza na dodanu vrijednost početkom tekuće godine po okončanom obračunu i izvršenoj isporuci tj. primopredaji stanova novim stanarima na lokaciji POS Hostov breg (23.12.2014.god.).

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