



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU
STANOGRADNJU GRADA RIJEKE**

Na temelju odredbe članka 38. Zakona o proračunu ("Narodne novine" broj 144/21) i članka 14. Statuta Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Upravno vijeće Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke na sjednici održanoj dana 11.12.2024. godine, donijelo je

FINANCIJSKI PLAN

AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE

ZA 2025. GODINU

I

PROJEKCIJA ZA 2026. I 2027. GODINU

Predsjednik

Upravnog vijeća Agencije

Vedran Sabljak, ing.

PRIJEDLOG
FINANCIJSKOG PLANA
AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU
GRADA RIJEKE
ZA 2025. GODINU

I

PROJEKCIJA ZA 2026. I 2027. GODINU

SADRŽAJ

1. Obrazloženje Općeg dijela Financijskog plana Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za 2025. godinu i projekcija za 2026. i 2027. godinu str. 4
2. Obrazloženje Posebnog dijela Financijskog plana Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za 2025. godinu i projekcija za 2026. i 2027. godinu str. 33
3. Dodatak obrazloženju Financijskog plana Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za 2025. godinu i projekcija za 2026. i 2027. godinu str. 55

**1. OBRAZLOŽENJE OPĆEG DIJELA FINANCIJSKOG PLANA
AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE
ZA 2025. GODINU I PROJEKCIJA ZA 2026. I 2027. GODINU**

1.1. UVODNI DIO

Grad Rijeka je na temelju članka 10.a Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21), 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 stana po cijenama nižim od tržišnih te uz obročnu otplatu povoljniju od tržišnih uvjeta.

Agencija djeluje kao javna ustanova upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci 15. veljače 2006. godine. 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.

Agencija je od osnutka, odnosno od 2006. pa do 2018. godine više puta mijenjala način vođenja poslovnih knjiga i to iz neprofitne organizacije u proračunsko računovodstvo i obrnuto. Od 2018. godine ima status proračunskog korisnika i upisana je u Registar proračunskih i izvanproračunskih korisnika Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 Agencije, koji se uplaćuju i izvršavaju preko vlastitih računa do potpunog ispunjenja tehničkih i drugih potrebnih uvjeta za poslovanje u sustavu Riznice.

Sredstva za gradnju stanova Agencija osigurava iz uplaćenih predujmova kupaca i angažiranih javnih sredstava. Javna sredstva se doznachavaju iz državnog proračuna (putem Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama) i iz proračuna Jedinice lokalne samouprave (Proračuna Grada Rijeke).

Financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini od 25% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana. Jedinica lokalne samouprave za izgradnju stanova osigurava odgovarajuće građevinsko zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu odnosno podmiruje troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke.

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 jedne godine). Kamata na angažirana javna sredstva u razdoblju počeka obračunava se po stopi od 2% godišnje (odnosno 1% od 2015. godine), konformno i pripisuje se glavnici, a u razdoblju otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 5% godišnje, dekurzivno (odnosno 2% od 2019. godine). 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).

1.2. ZAKONSKI OSNOV

Temeljem 38. članka Zakona o proračunu („Narodne novine“, broj 144/21), proračunski korisnici dužni su dostaviti prijedloge financijskih planova nadležnim upravnim tijelima s time da je čelnik proračunskog korisnika obavezan prije dostave prijedloga financijskog plana nadležnom upravnom tijelu, prijedlog financijskog plana uputiti upravljačkom tijelu na usvajanje. Upravljačko

tijelo usvaja prijedlog financijskog plana koji sadrži plan za proračunsku godinu i projekcije za sljedeće dvije godine na razini skupine ekonomske klasifikacije.

Temeljem 42. članka Zakona o proračunu, predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donosi proračun za iduću proračunsku godinu i projekcije proračuna za sljedeće dvije proračunske godine do kraja tekuće godine, i to u roku koji omogućuje primjenu proračuna od 1. siječnja godine za koju se donosi proračun. Proračunom se omogućuje financiranje poslova, funkcija i programa koji se temeljem posebnih zakona i drugih, na zakonu zasnovanih propisa, financiraju iz javnih prihoda, a radi ostvarivanja javnih interesa i potreba građana.

Zakonom o proračunu uređuju se osnovni proračunski procesi i definiraju osnovne pretpostavke za izradu proračuna. Osim Zakonom o proračunu, način izrade proračuna detaljnije je definiran podzakonskim aktima. Krajem 2023. godine i tijekom 2024. godine doneseno je više podzakonskih propisa kojima se detaljnije uređuju pojedina područja Zakona o proračunu, a na izradu i donošenje proračuna i financijskih planova se ponajprije odnose novi Pravilnik o planiranju u sustavu proračuna („Narodne novine“, broj 1/24) i Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“, broj 158/23). Doneseni podzakonski akti su primijenjeni u izradi Financijskog plana Agencije za 2025. godinu i projekcija za 2026. i 2027. godinu.

Sukladno Zakonu o proračunu i Pravilniku o planiranju u sustavu proračuna, u financijskom planu koji se sastoji od plana za sljedeću proračunsku godinu i projekcija za naredne dvije godine daju se i usporedni podaci o planu tekuće godine i izvršenju prethodne godine. U Prijedlogu financijskog plana Agencije za 2025. godinu i projekcijama za 2026. i 2027. godinu, usporedni podaci za 2024. godinu se odnose na zadnji usvojeni plan od strane Upravnog vijeća Agencije, odnosno na Prve izmjene i dopune Financijskog plana za 2024. godinu koje su usvojene na sjednici Upravnog vijeća Agencije održanoj 25. travnja 2024. godine.

Proces izrade Financijskog plana Agencije za razdoblje 2025.-2027. godine započeo je dostavom Upute Grada Rijeke za izradu i dostavu prijedloga financijskih planova upravnih tijela i njihovih proračunskih korisnika (KLASA:400-04/24-01/7, URBROJ:2170-1-11-01-24-1 od 17.7.2024. godine s kasnijim izmjenama i dopunama).

1.3. STRUKTURA I SADRŽAJ FINANCIJSKOG PLANA

Zakonom o proračunu propisane su odredbe vezane uz izradu, predlaganje i donošenje financijskih planova u razdoblju 2025.-2027. godine. pa se u nastavku navodi sadržaj istih:

Opći dio financijskog plana sadrži: Sažetak Računa prihoda i rashoda, Sažetak Računa financiranja, Preneseni višak ili Preneseni manjak, Višegodišni plan uravnoteženja, Račun prihoda i rashoda (Prihodi i rashodi prema ekonomskoj klasifikaciji, Prihodi i rashodi prema izvorima financiranja, Rashodi prema funkcijskoj klasifikaciji), Račun financiranja (Račun financiranja prema ekonomskoj klasifikaciji, Račun financiranja prema izvorima financiranja).

Posebni dio financijskog plana sadrži: rashode i izdatke prema organizacijskoj klasifikaciji, programskoj klasifikaciji, izvorima financiranja i ekonomskoj klasifikaciji do razine skupine.

Sažetak Računa prihoda i rashoda obuhvaća ukupne prihode poslovanja i prihode od prodaje nefinancijske imovine, ukupne rashode poslovanja i rashode za nabavu nefinancijske imovine.

Sažetak Računa financiranja sastoji se od ukupnih primitaka od financijske imovine i zaduživanja i izdataka za financijsku imovinu i otplate zajmova.

Račun prihoda i rashoda je prikaz ukupnih prihoda i rashoda iskazanih prema izvorima financiranja i ekonomskoj klasifikaciji na razini skupine te prikaz ukupnih rashoda iskazanih prema funkcijskoj klasifikaciji.

Račun financiranja obuhvaća ukupne primitke od financijske imovine i zaduživanja i izdatke za financijsku imovinu i otplatu zajmova prema ekonomskoj klasifikaciji na razini skupine i izvorima financiranja.

Preneseni višak ili preneseni manjak prihoda nad rashodima se iskazuje ako ukupni prihodi i primici nisu jednaki ukupnim rashodima i izdacima onda financijski plan sadrži i preneseni višak ili preneseni manjak prihoda nad rashodima.

Višegodišnji plan uravnoteženja se donosi ako proračunski korisnici ne mogu preneseni manjak podmiriti do kraja proračunske godine onda su obvezni izraditi višegodišnji plan uravnoteženja za razdoblje za koje se financijski plan donosi. A ako proračunski korisni ne mogu preneseni višak, zbog njegove veličine, u cijelosti iskoristiti u jednoj proračunskoj godini, korištenje viška planira se višegodišnjim planom uravnoteženja za razdoblje za koje se financijski plan donosi.

Posebni dio financijskog plana sastoji se od Plana rashoda i izdataka proračunskih korisnika iskazanih po organizacijskoj klasifikaciji, programskoj klasifikaciji (projekt, aktivnost), izvorima financiranja (zbirno i druga razina) i ekonomskoj klasifikaciji (razina razreda i skupine).

Obrazloženje financijskog plana sadrži obrazloženje općeg dijela financijskog plana i obrazloženje posebnog dijela financijskog plana.

Kao i prethodnih godina, u Financijskom planu Agencije za 2025. god. i projekcijama za 2026. i 2027. god. planirani su svi proračunski prihodi i rashodi te vlastiti i namjenski prihodi kao i rashodi koji se iz njih financiraju.

U nastavku slijedi Obrazloženje Općeg dijela Financijskog plana Agencije za 2025. god. i projekcija za 2026. i 2027. god. u kojem se obrazlažu prihodi i primici te rashodi i izdaci plana prema ekonomskoj klasifikaciji, izvorima financiranja i funkcijskoj klasifikaciji.

Obrazloženje posebnog dijela Financijskog plana čini obrazloženja programa koje se daje kroz obrazloženje aktivnosti i projekata zajedno s ciljevima i pokazateljima uspješnosti iz akata strateškog planiranja.

1.4. OBRAZLOŽENJE PRIHODA/PRIMITAKA I RASHODA/IZDATAKA FINANCIJSKOG PLANA ZA 2025. GODINU I PROJEKCIJE ZA 2026. I 2027. GODINU

U slijedećoj tablici se daje prikaz osnovne strukture Financijskog plana za 2025. godinu i projekcija za 2026. i 2027. godinu s usporednim podacima za 2024. godinu koji se odnose na Prvi rebalans financijskog plana Agencije (Odluka Upravnog vijeća Agencije Broj: IZ-2024-116-003 od 25.4.2024. godine).

Tablica 1. Struktura Financijskog plana Agencije za razdoblje 2025. – 2027. godine prema osnovnoj klasifikaciji

**FINANCIJSKI PLAN
ZA 2025. I PROJEKCIJE ZA 2026. I 2027. GODINU**

I. OPĆI DIO

A) SAŽETAK RAČUNA PRIHODA I RASHODA

EUR

Razred i naziv	Izvršenje 2023.	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Indeks 2025/ 2024	Projekcija 2026.	Indeks 2026/ 2025	Projekcija 2027.	Indeks 2027/ 2026
1	2	3	4	5(4/3*100)	6	7(6/4*100)	8	9(8/6*100)
PRIHODI UKUPNO	6.218.870,11	338.160,00	1.494.980,00	442,09	2.308.060,00	154,39	348.490,00	15,10
6 PRIHODI POSLOVANJA	393.034,77	338.160,00	394.980,00	116,80	712.040,00	180,27	348.490,00	48,94
7 PRIHODI OD PRODAJE NEFINANCIJSKE IMOVINE	5.825.835,34	0,00	1.100.000,00	-	1.596.020,00	145,09	0,00	-
RASHODI UKUPNO	1.311.889,81	911.900,00	2.163.580,00	237,26	1.475.630,00	68,20	384.480,00	26,06
3 RASHODI POSLOVANJA	294.340,63	361.100,00	400.130,00	110,81	398.110,00	99,50	383.480,00	96,33
4 RASHODI ZA NABAVU NEFINANCIJSKE IMOVINE	1.017.549,18	550.800,00	1.763.450,00	320,16	1.077.520,00	61,10	1.000,00	0,09
RAZLIKA - VIŠAK/MANJAK	4.906.980,30	-573.740,00	-668.600,00	116,53	832.430,00	-	-35.990,00	-

B) SAŽETAK RAČUNA FINANCIRANJA

Razred i naziv	Izvršenje 2023.	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Indeks 2025/ 2024	Projekcija 2026.	Indeks 2026/ 2025	Projekcija 2027.	Indeks 2027/ 2026
1	2	3	4	5(4/3*100)	6	7(6/4*100)	8	9(8/6*100)
8 PRIMICI OD FINACIJSKE IMOVINE I ZADUŽIVANJA	879.840,73	1.189.600,00	1.245.550,00	104,70	704.600,00	56,57	709.100,00	100,64
5 IZDACI ZA FINACIJSKU IMOVINU I OTPLATE ZAJMOVA	2.263.539,37	686.100,00	623.900,00	90,93	1.584.100,00	253,90	709.100,00	44,76
NETO FINANCIRANJE	-	503.500,00	621.650,00	123,47	-879.500,00	-	0,00	-
VIŠAK/MANJAK + NETO FINANCIRANJE	3.523.281,66	-70.240,00	-46.950,00	66,84	-47.070,00	100,26	-35.990,00	76,46

C) PRENESENI VIŠAK ILI PRENESENI MANJAK

Naziv	Izvršenje 2023.	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Indeks 2025/ 2024	Projekcija 2026.	Indeks 2026/ 2025	Projekcija 2027.	Indeks 2027/ 2026
1	2	3	4	5(4/3*100)	6	7(6/4*100)	8	9(8/6*100)
PRIJENOS VIŠKA/MANJKA IZ PRETHODNE(IH) GODINE	-	200.250,00	130.010,00	64,92	83.060,00	63,89	35.990,00	43,33
PRIJENOS VIŠKA/MANJKA U SLJEDEĆE RAZDOBLJE	193.461,26	130.010,00	83.060,00	63,89	35.990,00	43,33	0,00	-
VIŠAK/MANJAK + NETO FINANCIRANJE + PRIJENOS VIŠKA/MANJKA IZ PRETHODNE(IH) GODINE – PRIJENOS VIŠKA/MANJKA U SLJEDEĆE RAZDOBLJE	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-

D) VIŠEGODIŠNJI PLAN URAVNOTEŽENJA

Naziv	Izvršenje 2023.	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Indeks 2025/ 2024	Projekcija 2026.	Indeks 2026/ 2025	Projekcija 2027.	Indeks 2027/ 2026
1	2	3	4	5(4/3*100)	6	7(6/4*100)	8	9(8/6*100)
PRIJENOS VIŠKA/MANJKA IZ PRETHODNE(IH) GODINE	-3.329.820,40	200.250,00	130.010,00	64,92	83.060,00	63,89	35.990,00	43,33
VIŠAK/MANJAK IZ PRETHODNE(IH) GODINE KOJI ĆE SE	0,00	70.240,00	46.950,00	66,84	47.070,00	100,26	35.990,00	76,46
VIŠAK/MANJAK TEKUĆE GODINE	3.523.281,66	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
PRIJENOS VIŠKA/MANJKA U SLJEDEĆE RAZDOBLJE	193.461,26	130.010,00	83.060,00	63,89	35.990,00	43,33	0,00	-

Prihodi i primici Financijskog plana Agencije za 2025. godinu planiraju se u iznosu od 2.740.530,00 eura što je za 1.212.770,00 eura ili za 79,38% više u odnosu na Prvi rebalans 2024. godine (Tekući plan 2024.). Povećanje uglavnom proizlazi iz planiranih prihoda koji se računovodstveno iskazuju kao prihodi od primljenih predujmova tijekom gradnje odnosno kao prihodi od prodaje po završenoj izgradnji i izvršenoj primopredaji stanova novim kupcima na Zametu. Navedeni prihodi od primljenih predujmova budućih kupaca za stanove u izgradnji planiraju se zbog uravnoteženja financijskog plan prema uputi nadležnog proračuna.

U slijedećim godinama odnosno u projekciji za 2026. godinu ukupni prihodi i primici iznose 3.012.660,00 eura, a u projekciji za 2027. godinu iznose 1.057.590,00 eura.

Prijedlog rashoda i izdataka Financijskog plana Agencije za 2025. godinu iznosi 2.787.480,00 eura, što predstavlja povećanje od 1.189.480,00 eura, odnosno za 74,44% u odnosu na Prvi rebalans 2024. godine (Tekući plan 2024.).

Projekcija ukupnih rashoda i izdataka za 2026. godinu iznosi 3.059.730,00 eura, a projekcija za 2027. godinu iznosi 1.093.580,00 eura.

Iz planirane projekcije vidljivo je da će se tek u budućem razdoblju pojaviti nove mogućnosti za realizaciju projekata na izgradnji novih stambenih jedinica što utječe na prihode i rashode Agencije.

Razlika između prihoda/primitaka i rashoda/izdataka se uravnotežuje prenesenim sredstvima iz prethodne godine.

Agencija planira korištenje prenesenih sredstava viška prihoda iz prethodne godine kroz naredno trogodišnje razdoblje u sveukupnom iznosu od 130.010,00 eura (dio prenesenog viška). Navedeni iznos se planira na osnovi ostvarenog viška prihoda iz 2023. godine koji se neće u potpunosti iskoristiti u 2024. godini i temeljem procjene ostvarenja plana do kraja tekuće 2024. godine te je sukladno tome napravljena procjena koji bi se iznos mogao prenijeti na korištenje u 2025. godini. Stvarni financijski rezultat će se znati tek po završetku fiskalne godine i izradi financijskih izvještaja i izvještaja o izvršenju financijskog plana te će se temeljem toga donijeti i odluka o rasporedu viška za 2024. godinu.

Višak prihoda iz prethodne godine u sveukupnom iznosu od 130.010,00 eura odnosi se na ostvareni višak od prihoda poslovanja iz izvora vlastitih prihoda. Navedeni preneseni višak koristio bi se sukcesivno za financiranje dijela materijalno-financijskih rashoda zatim za kapitalni projekt POS Zamet te za ispitivanje prostornih mogućnosti novih lokacija za gradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje.

U 2025. godini od prenesenog viška u iznosu od 46.950,00 eura financirao bi se Kapitalni projekt: POS Zamet u iznosu od 10.000,00 eura zatim Aktivnost: Priprema novih lokacija u iznosu od 10.000,00 eura te ostatak od 26.950,00 eura služio bi za pokriće dijela materijalno-financijskih rashoda.

U 2026. godini od prenesenog viška u iznosu od 47.070,00 eura, dio bi se koristio za financiranje dijela materijalno-financijskih rashoda u iznosu od 27.070,00 eura za redovno poslovanje Agencije, a dio za nastavak financiranja kapitalnog projekta POS Zamet u iznosu od 10.000,00 eura kao i aktivnosti na pripremi novih lokacija za izgradnju stanova u iznosu od 10.000,00 eura.

U 2027. godini od prenesenog viška u iznosu od 35.990,00 eura, dio bi se koristio za financiranje dijela materijalno-financijskih rashoda u iznosu od 25.990,00 eura, a dio za planirane aktivnosti na izradi potrebnih analiza i studija za ocjenu podobnosti i opravdanosti izgradnje stanova na novim lokacijama u iznosu od 10.000,00 eura.

S obzirom da Agencija kroz slijedeće dvije proračunske godine planira korištenje prenesenog viška, prema članku 37. Zakona o proračunu, uz Financijski plan za 2025. godinu i projekcije za 2026. i 2027. godinu donosi se Višegodišnji plan uravnoteženja.

Najznačajnija obilježja plana u razdoblju 2025.-2027. godine:

- Planiranju se pristupilo s oprezom, imajući na umu da su najavljene makroekonomske prognoze izložene snažnim rizicima, obzirom na utjecaj inflacije koja proizlazi iz rasta cijena sirovina, proizvoda i usluga.
- Tijekom 2024. godine izmjenama Pravilnika o radu Agencije, dogovorena su povećanja osnovice za obračun plaće zaposlenika te ostalih materijalnih prava čime se povećavaju rashodi za zaposlene u razdoblju od 2025.-2027. godine.
- Financijskim planom se planiraju nove kapitalne investicije i projekti koji su trenutno u početnoj fazi. Naime, Financijski plan obilježava opredjeljenje Agencije da zajedno s osnivačem, Gradom Rijekom, zadrži kontinuitet dostignutih standarda u ulaganju i provođenju programa društveno poticane stanogradnje slijedom čega je planirana izgradnja 30-tak novih stanova po programu društveno poticane stanogradnje na lokaciji Zamet (POS Zamet). Napominje se da je Agencija u mjesecu srpnju 2024. godine, poništila postupak javne nabave za izgradnju višestambene zgrade s izradom projektne dokumentacije na Zametu iz razloga što je ponuđena cijena od strane Ponuditelja premašila procijenjenu vrijednost predmeta nabave za 43,32% te se novi natječaj planira pokrenuti do kraja 2024. godine.

U nastavku slijedi detaljno obrazloženje planiranih prihoda/primitaka i rashoda/izdataka Financijskog plana za 2025. i projekcija za 2026. i 2027. godinu.

1.4.1. PRIHODI POSLOVANJA

Plan prihoda se zasniva na važećim zakonskim propisima kojima su utvrđeni izvori financiranja i pripadnost pojedinih prihoda za financiranje djelokruga poslova iz nadležnosti Agencije.

U nastavku slijedi tablični i grafički prikaz te tekstualno obrazloženje planiranih prihoda za 2025. godinu uz kraći osvrt i na projekcije za 2026.-2027. godinu.

A. RAČUN PRIHODA I RASHODA

PRIHODI I RASHODI PREMA EKONOMSKOJ KLASIFIKACIJI

Tablica 2. Prihodi prema ekonomskoj klasifikaciji

EUR

Razred	Skupina	Naziv prihoda	Izvršenje 2023.	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Indeks 2025/2024	Projekcija 2026.	Indeks 2026/2025	Projekcija 2027.	Indeks 2027/2026
1	2	3	4	5	6	7 (6/5*100)	8	9 (8/6*100)	10	11(10/8*100)
6		Prihodi poslovanja	393.034,77	338.160,00	394.980,00	116,80	712.040,00	180,27	348.490,00	48,94
	64	Prihodi od imovine	108.487,32	99.405,00	90.505,00	91,05	87.605,00	96,80	79.005,00	90,18
	65	Prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada	0,00	500,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
	67	Prihod iz nadležnog proračuna i od HZZO-a temeljem ugovornih obveza	280.598,31	236.655,00	304.475,00	128,66	624.435,00	205,09	269.485,00	43,16
	68	Kazne, upravne mjere i ostali prihodi	3.949,14	1.600,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
7		Prihodi od prodaje nefinancijske imovine	5.825.835,34	0,00	1.100.000,00	-	1.596.020,00	145,09	0,00	-
	72	Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine	5.825.835,34	0,00	1.100.000,00	-	1.596.020,00	145,09	0,00	-
UKUPNO PRIHODI			6.218.870,11	338.160,00	1.494.980,00	442,09	2.308.060,00	154,39	348.490,00	15,10

Ukupni prihodi planiraju se u 2025. godini u iznosu od 1.494.980,00 eura što predstavlja povećanje od 1.156.820,00 eura ili 342,09% u odnosu na 2024. godinu. U sljedećim godinama, odnosno u projekciji za 2026. godinu, prihodi iznose 2.308.060,00 eura, a u projekciji za 2027. godinu iznose 348.490,00 eura.

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.

U nastavku slijedi detaljno obrazloženje ukupno planiranih prihoda za 2025. godinu prema ekonomskoj klasifikaciji na razini skupine uz kraći osvrt i na projekcije za 2026.-2027. godinu.

□ PRIHODI POSLOVANJA

U 2025. godini prihodi poslovanja se planiraju u iznosu od 394.980,00 eura. U strukturi prihoda poslovanja udio pojedinih prihoda je sljedeći: prihodi iz nadležnog proračuna i od HZZO-a temeljem ugovornih obveza 77,09%, a prihodi od imovine 22,91%.

Prihodi poslovanja za 2026. godinu se procjenjuju u iznosu od 712.040,00 eura, a za 2027. godinu u iznosu od 348.490,00 eura.

U nastavku slijedi prikaz pojedinih skupina prihoda unutar prihoda poslovanja.

➤ Prihodi od imovine

Prihodi od imovine ukupno se planiraju u sljedećim iznosima: u 2025. godini u iznosu od 90.505,00 eura, u 2026. godini u iznosu od 87.605,00 eura, a u 2027. godini u iznosu od 79.005,00 eura.

Prihodi od imovine kojima je izvor financiranja vlastiti prihod, planiraju se u 2025. godini u iznosu od 44.905,00 eura, a obuhvaćaju prihode od kamata na dane zajmove Gradu Rijeci za plasirana državna poticajna sredstva u iznosu od 44.900,00 eura te prihode od obračunatih pasivnih kamata po viđenju na neoročena sredstva po transakcijskim računima u iznosu od 5,00 eura. Prihodi od kamata na dane zajmove gradskom proračunu planiraju se s osnova kamate po danom robnom kreditu za kupoprodaju stanova s obročnom otplatom iz programa POS Rujevica I. faza.

Prihodi od imovine koji se financiraju iz prihoda za posebne namjene, planiraju se u 2025. godini u iznosu od 45.600,00 eura, a odnose se na prihode od naplate kamata na dane zajmove kupcima stanova po programu društveno poticane stanogradnje na lokacijama: POS Rujevica II. faza (29.400,00 eura), POS Drenova (6.000,00 eura), POS Hostov breg I. faza (8.500,00 eura) i POS Martinkovac I. faza (1.700,00 eura). Navedeni prihodi proizlaze iz ugovornih obveza o obročnoj otplati javnih sredstava i otplatnih planova.

➤ Prihodi iz nadležnog proračuna i od HZZO-a temeljem ugovornih obveza

Prihodi iz nadležnog proračuna i od HZZO-a temeljem ugovornih obveza planiraju se u 2025. godini u iznosu od 304.475,00 eura, u 2026. godini u iznosu od 624.435,00 eura, a u 2027. godini u iznosu od 269.485,00 eura.

Ovaj prihod se planira u 2025. godini u iznosu od 304.475,00 eura što je povećanje za 67.820,00 eura ili za 28,66% u odnosu na dosadašnji plan. Od navedenog iznosa, 273.675,00 eura se odnosi na financiranje redovne djelatnosti Agencije od strane osnivača odnosno sredstva služe za pokriće plaća i dijela materijalno-financijskih rashoda, a 30.800,00 eura se planira za izradu dokumentacije i rušenje objekta prije gradnje na lokaciji POS Zamet. Na povećanje prihoda iz nadležnog proračuna kojima se financira redovna djelatnost Agencije u najvećoj mjeri utječe povećanje rashoda za zaposlene u narednom trogodišnjem razdoblju. Vrijednosno najznačajnije

povećanje ovih prihoda je u 2026. godini s obzirom da se planiraju u iznosu od 624.435,00 eura što je povećanje od 319.960,00 eura ili za 105,09% u odnosu na 2025. godinu. Od ukupno planiranog iznosa od 624.435,00 eura, dio u iznosu od 274.435,00 eura se odnosi na financiranje redovne djelatnosti Agencije, a ostatak od 350.000,00 eura se odnosi na prihode s osnove posebnih ugovora vezanih za izgradnju stanova na Zametu. Navedenoj skupini prihoda izvor financiranja su Opći prihodi i primici.

□ PRIHODI OD PRODAJE NEFINANCIJSKE IMOVINE

Ovi prihodi su vrijednosno najznačajniji prihodi Agencije, planiraju se u 2025. godini u iznosu od 1.100.000,00 eura, u 2026. godini u iznosu od 1.596.020,00 eura, a u 2027. godini se ne planiraju. Izvršenje za 2023. godinu se odnosi na prihode od prodaje izgrađenih stanova koji su naplaćeni u iznosu od 5.825.835,34 eura, a čine vrijednost 90 stanova na lokaciji POS Martinkovac.

➤ Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine

Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine planiraju se uprihodovati u 2025. godini u iznosu od 1.100.000,00 eura, a u cijelosti se odnose na prihode od primljenih predujmova budućih kupaca za stanove u izgradnji na lokaciji POS Zamet. Isti se planiraju zbog uravnoteženja financijskog plan prema uputi nadležnog proračuna.

S obzirom da se veći dio prodajnih aktivnosti očekuje u 2025. godini, ovi prihodi su vrijednosno najznačajniji u narednoj godini i imaju udio od 73,58% u ukupnim prihodima što je u skladu s djelatnošću Agencije koja se bavi izgradnjom i prodajom stanova po modelu društveno poticane stanogradnje.

U 2026. godini planira se manji dio prihoda od primljenih predujmova kupaca za stanove u izgradnji (683.020,00 eura), a veći dio prihoda od prodaje izgrađenih stanova na lokaciji POS Zamet (913.000,00 eura).

U 2027. godini se ne planiraju nove prodajne aktivnosti pa stoga nisu niti planirani prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine.

Napominje se da je Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji predviđeno da se izgradnja stanova financira većim dijelom od kupaca (cca 70%) te manjim dijelom iz sredstava državnog proračuna i proračuna jedinice lokalne samouprave (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 ili vlastita sredstva kupaca i za III. obrok vrijednosti stana koji se financira od Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave (tzv. javna sredstva).

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

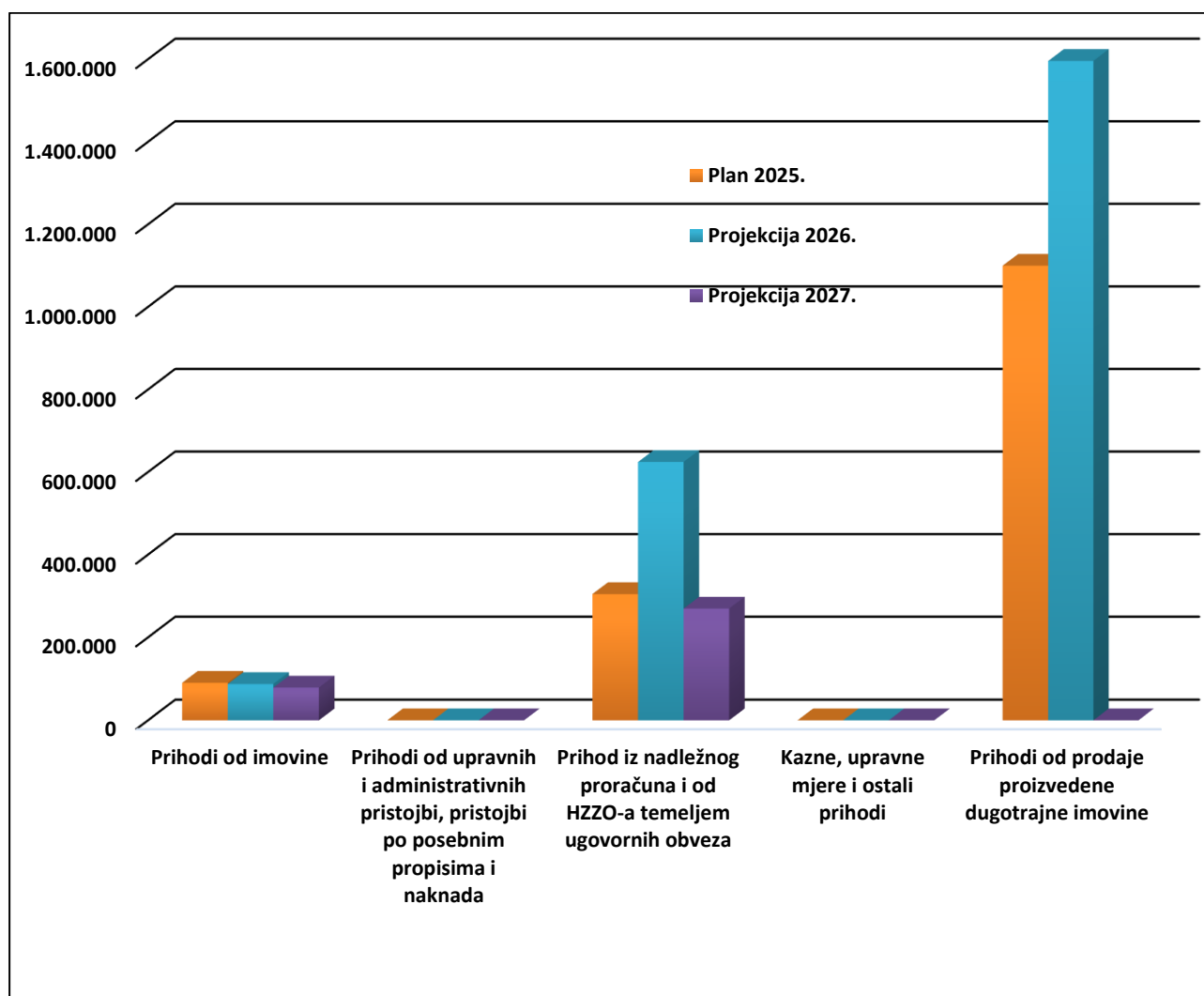
Slijedom navedenog, Agencija za navedene uplate sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" broj 73/13, "Narodne novine" broj 93/13, "Narodne novine" broj 148/13, "Narodne novine" broj 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23 i 35/24) 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.

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 odnosno isporuke nekretnine. 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 predumova od kupaca iskazane u prihodima na kontima podskupine 721-Prihodi od prodaje građevinskih objekata dok su kao izvor financiranja iskazani Prihodi od prodaje nefinancijske imovine i naknada od osiguranja (šifra 7300), a sve kako bi se prema uputi Grada Rijeke, Upravnog odjela za financije, knjigovodstveno iskazao izvor prihoda odnosno primitaka za podmirenje troškova gradnje iskazanih na kontima podskupine 421-Građevinski objekti.

Grafikon 1. Prihodi u razdoblju 2025.-2027. godine



1.4.2. RASHODI POSLOVANJA

U nastavku slijedi tabelarni i grafički prikaz te tekstualno obrazloženje ukupnih rashoda prema ekonomskoj klasifikaciji u 2025. godini, uz osvrt i na projekcije za 2026.-2027. godinu.

Tablica 3. Rashodi prema ekonomskoj klasifikaciji

EUR										
Raz-red	Skupina	Naziv rashoda	Izvršenje 2023.	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Indeks 2025/2024	Projekcija 2026.	Indeks 2026/2025	Projekcija 2027.	Indeks 2027/2026
1	2	3	4	5	6	7 (6/5*100)	8	9 (8/6*100)	10	11(10/8*100)
3		Rashodi poslovanja	294.340,63	361.100,00	400.130,00	110,81	398.110,00	99,50	383.480,00	96,33
	31	Rashodi za zaposlene	121.782,06	148.780,00	216.780,00	145,71	219.130,00	101,08	220.080,00	100,43
	32	Materijalni rashodi	63.078,14	111.500,00	91.330,00	81,91	90.360,00	98,94	83.480,00	92,39
	34	Financijski rashodi	109.480,43	100.820,00	92.020,00	91,27	88.620,00	96,31	79.920,00	90,18
4		Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	1.017.549,18	550.800,00	1.763.450,00	320,16	1.077.520,00	61,10	1.000,00	0,09
	42	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	1.017.549,18	550.800,00	1.763.450,00	320,16	1.077.520,00	61,10	1.000,00	0,09
UKUPNO RASHODI			1.311.889,81	911.900,00	2.163.580,00	237,26	1.475.630,00	68,20	384.480,00	26,06

Ukupni rashodi planiraju se u 2025. godini u iznosu od 2.163.580,00 eura što predstavlja povećanje od 1.251.680,00 eura ili za 137,26% u odnosu na 2024. godinu. Projekcija ukupnih rashoda za 2026. godinu iznosi 1.475.630,00 eura, a projekcija za 2027. godinu iznosi 384.480,00 eura.

U nastavku slijedi detaljno obrazloženje ukupno planiranih rashoda za 2025. godinu prema ekonomskoj klasifikaciji na razini skupine uz kraći osvrt i na projekcije za 2026.-2027. godinu.

❑ **RASHODI POSLOVANJA**

U 2025. godini rashodi poslovanja se planiraju u iznosu od 400.130,00 eura što je za 107.030,00 eura ili za 10,81% više u odnosu na 2024. godinu. Na povećanje rashoda poslovanja u 2025. godini u odnosu na 2024. godinu utječu veća izdvajanja za pojedine programske aktivnosti Agencije kao i veća izdvajanja za rashode za zaposlene. U strukturi rashoda poslovanja u 2025. godinu udio pojedinih rashoda je sljedeći: rashodi za zaposlene 54,18%, materijalni rashodi 22,83% i financijski rashodi 22,99%.

Rashodi poslovanja za 2026. godinu se procjenjuju u iznosu od 398.110,00 eura, a za 2027. godinu u iznosu od 383.480,00 eura.

U nastavku slijedi obrazloženje po pojedinim vrstama rashoda poslovanja.

➤ **Rashodi za zaposlene**

Rashodi za zaposlene u 2025. godini se planiraju u iznosu od 216.780,00 eura. U projekciji za 2026. godinu iznose 219.130,00 eura, a u 2027. godini iznose 220.080,00 eura. Rashodi za zaposlene obuhvaćaju plaće i doprinose na plaće za 5 zaposlenika te ostale rashode za zaposlene koji se isplaćuju sukladno Pravilniku o radu Agencije. Ovi rashodi se u cijelosti financiraju iz Proračuna Grada Rijeke.

Izdvajanja za rashode za zaposlene u 2025. godini veća su za 68.000,00 eura ili za 45,71% u odnosu na Plan 2024. godine budući se povećava osnovica za obračun plaće i ostala materijalna prava zaposlenika. U 2025. godini planirana je isplata jubilarne nagrade za navršениh 20 godina radnog staža. Slijedom navedenog, rashodi za zaposlene povećavaju se isto tako u razdoblju 2026.-2027. godine u odnosu na 2024. godinu.

Iz općih prihoda i primitaka financiraju se rashodi za zaposlene u iznosu od 216.780,00 eura, a odnose se na plaće (bruto) u iznosu od 176.040,00 eura, doprinose na plaće u iznosu od 29.090,00 eura i ostale rashode za zaposlene u iznosu od 11.650,00 eura.

➤ **Materijalni rashodi**

Materijalni rashodi se u 2025. godini planiraju u iznosu od 91.330,00 eura, što je smanjenje za 20.170,00 eura ili za 18,09% u odnosu na 2024. godinu.

U 2026. godini planiraju se u iznosu od 90.360,00 eura, a u 2027. godini u iznosu od 83.480,00 eura.

Materijalni rashodi obuhvaćaju rashode za redovno poslovanje i izvršavanje programskih aktivnosti, a u narednoj godini financiraju se iz Proračuna Grada Rijeke u iznosu od 55.385,00 eura ili 60,64% i iz vlastitih sredstava u iznosu od 35.945,00 eura ili 39,36%.

Iz općih prihoda i primitaka financiraju se materijalni rashodi u iznosu od 55.385,00 eura, a odnose se na naknade troškova zaposlenima u iznosu od 6.870,00 eura, rashode za materijal i energiju u iznosu od 3.410,00 eura, rashode za usluge u iznosu od 44.585,00 eura i na ostale nespomenute rashode poslovanja u iznosu od 520,00 eura. U strukturi planiranih materijalnih rashoda koji se financiraju iz proračunskih sredstava najveći udjel imaju rashodi za usluge koji čine 80,50%, a odnose se na komunalne i intelektualne usluge, usluge tekućeg i investicijskog održavanja, računalne usluge i drugo.

Iz vlastitih sredstava financiraju se materijalni rashodi u sveukupnom iznosu od 35.945,00 eura, a odnose se na naknade troškova zaposlenima u iznosu od 130,00 eura, zatim na rashode za materijal i energiju u iznosu od 50,00 eura, na rashode za usluge u iznosu od 34.810,00 eura i ostale nespomenute rashode poslovanja u iznosu od 955,00 eura. U strukturi planiranih materijalnih rashoda koji se financiraju iz vlastitih sredstava najveći udjel imaju rashodi za usluge 96,84%, a

odnose se na zakupnine i najamnine za prijevozna sredstva, intelektualne usluge, rashode za reprezentaciju, računalne usluge i ostalo.

Naknade troškova zaposlenima se odnose na naknade troškova za prijevoz, za službena putovanja i za stručno usavršavanje zaposlenih.

Rashodi za materijal i energiju predstavljaju rashode za energiju, uredski materijal i ostale materijalne rashode.

Rashodi za usluge odnose se na komunalne usluge, intelektualne i odvjetničke usluge, računalne usluge i druge rashode vezano za redovno poslovanje i izvršavanje programskih aktivnosti.

Ostali nespomenuti rashodi poslovanja koji se planiraju predstavljaju rashode za reprezentaciju, premije osiguranja, pristojbe i naknade i ostalo.

➤ **Financijski rashodi**

Financijski rashodi se planiraju u iznosu od 92.020,00 eura u 2025. godini što je smanjenje za 8.800,00 eura ili za 8,73% u odnosu na 2024. godinu.

U 2026. godini planiraju se u iznosu od 88.620,00 eura, a u 2027. godini u iznosu od 79.920,00 eura što je u skladu s planiranim financijskim obvezama u tim godinama.

U 2025. godini unutar financijskih rashoda planiraju se rashodi za kamate za primljene zajmove u iznosu od 90.500,00 eura i ostali financijski rashodi u iznosu od 1.520,00 eura.

Iz općih prihoda i primitaka financiraju se rashodi u iznosu od 1.510,00 eura, a odnose se na bankarske usluge i usluge platnog prometa i zatezne kamate.

Iz vlastitih sredstava financiraju se rashodi u iznosu od 90.510,00 eura, a radi se o kamatama za primljene zajmove i ostalim financijskim rashodima. Kamate za primljene zajmove obuhvaćaju kamate za angažirana javna sredstva iz državnog i gradskog proračuna u iznosu od 90.500,00 eura, a proizlaze iz ugovornih obveza i otplatnih planova kupaca stanova na lokacijama: POS Rujevica I. faza (44.900,00 eura), POS Rujevica II. faza (29.400,00 eura), POS Drenova (6.000,00 eura), POS Hostov breg (8.500,00 eura) i POS Martinkovac I. faza (1.700,00 eura). Ostatak od 10,00 eura odnosi se na zatezne kamate.

❑ **RASHODI ZA NABAVU NEFINANCIJSKE IMOVINE**

Rashodi za nabavu nefinancijske imovine (kapitalni rashodi) planiraju se u iznosu od 1.763.450,00 eura u 2025. godini što je povećanje od 1.212.650,00 eura ili za 220,16% u odnosu na 2024. godinu. U 2026. godini planiraju se u iznosu od 1.077.520,00 eura, a u 2027. godini u iznosu od 1.000,00 eura. Postupno smanjenje kapitalnih rashoda prati dinamiku dovršetka pojedinih investicija. Ukupno izvršenje za 2023. godinu u iznosu od 1.017.549,18 eura se većim dijelom odnosi na završne troškove na izgradnji 90 stanova na lokaciji POS Martinkovac (756.536,98 eura), a manjim dijelom na vrijednost prenesenog gradskog zemljišta za buduću gradnju stanova na Zametu (260.349,00 eura) dok razlika od 663,20 eura čini iznos nabavljene opreme.

Gore navedeni rashodi u cijelosti se odnose na rashode za nabavu nefinancijske imovine. U nastavku slijedi obrazloženje istih.

➤ Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine

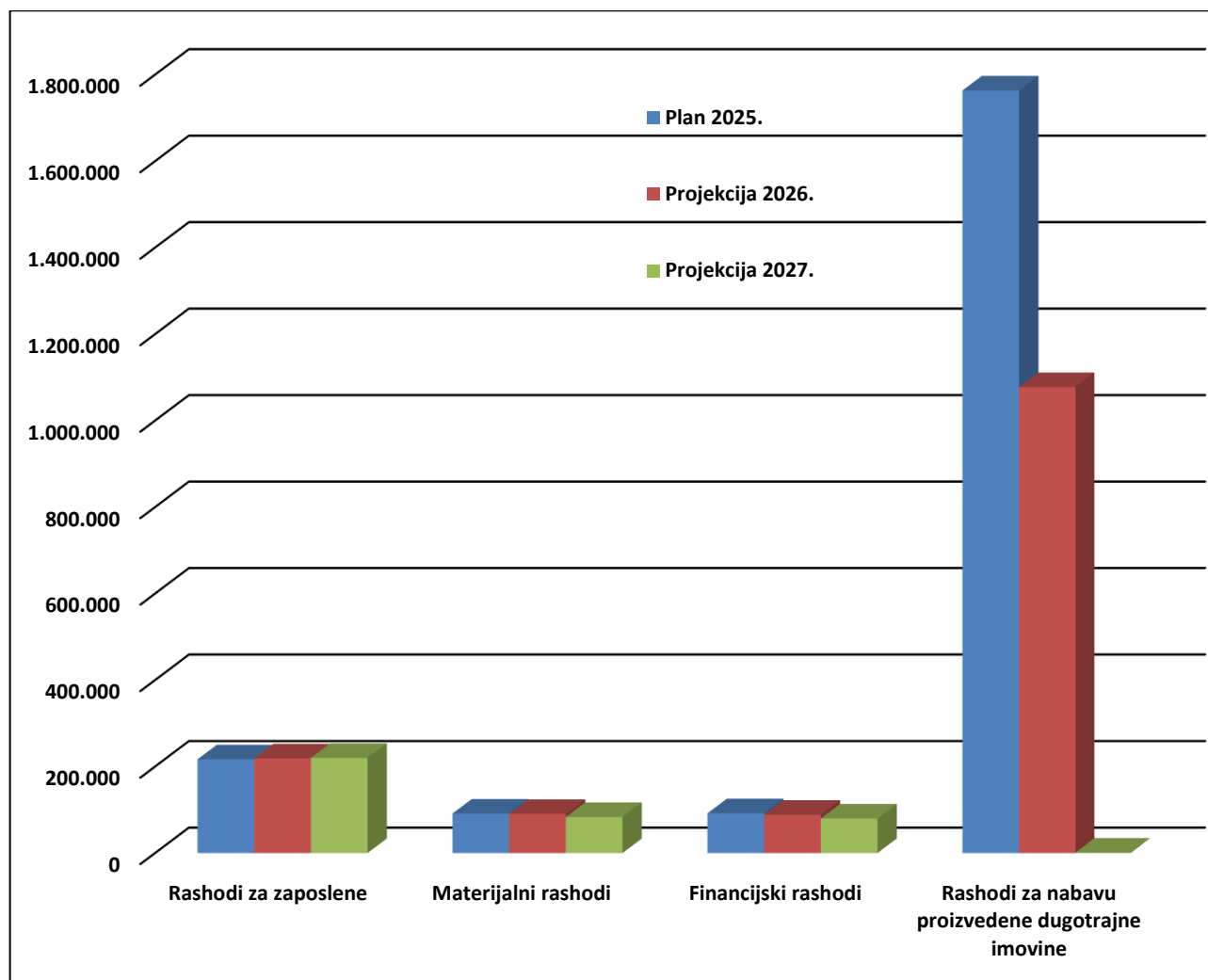
Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine (izgradnja i kupnja opreme) se u 2025. godine planiraju u iznosu od 1.763.450,00 eura, u 2026. godini u iznosu od 1.077.520,00 eura, a u 2027. godini u iznosu od 1.000,00 eura. Ovi rashodi se najvećim dijelom odnose na izgradnju građevinskih objekata, a manjim dijelom na nabavu opreme.

U 2025. godini planirana kapitalna ulaganja odnose se na izgradnju 30-tak novih stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na Zametu u iznosu od 1.762.450,00 eura, a ostatak od 1.000,00 eura odnose se na nabavu uredske opreme i namještaja. Učešće ovih rashoda je najveće u ukupnim rashodima i čini 81,51%.

Iz općih prihoda financiraju se rashodi u planiranom iznosu od 30.800,00 eura, a namijenjeni su troškovima rušenja postojećeg objekta prije početka izgradnje stanova na lokaciji POS Zamet.

Iz vlastitih sredstava financiraju se rashodi u iznosu od 1.732.650,00 eura, a odnose se na ulaganja u izgradnju stanova po programu POS-a na Zametu. Navedena ulaganja čine: vrijednost komunalnog doprinosa, troškove priključaka na komunalnu infrastrukturu, projektiranje, građenje te ostale troškove vezane za izgradnju višestambenog objekta. Manji dio od 1.000,00 eura planira se za nabavu uredske opreme i namještaja.

Grafikon 2. Rashodi u razdoblju 2025.-2027. godine



Tablica 4. Prihodi prema izvorima financiranja

EUR

NAZIV I BROJČANA OZNAKA	IZVRŠENJE 2023.	TEKUĆI PLAN 2024.	PLAN 2025.	INDEKS 2025/2024	PROJEKCIJA 2026.	INDEKS 2026/2025	PROJEKCIJA 2027.	INDEKS 2027/2026
1	2	3	4	5 (4/3*100)	6	7 (6/4*100)	8	9 (8/6*100)
Izvor: 1 OPĆI PRIHODI I PRIMICI	280.598,31	236.655,00	304.475,00	128,66	624.435,00	205,09	269.485,00	43,16
<i>Izvor: 11 OPĆI PRIHODI I PRIMICI</i>	<i>280.598,31</i>	<i>236.655,00</i>	<i>304.475,00</i>	<i>128,66</i>	<i>624.435,00</i>	<i>205,09</i>	<i>269.485,00</i>	<i>43,16</i>
Izvor: 3 VLASTITI PRIHODI	72.039,58	58.605,00	44.905,00	76,62	32.405,00	72,16	19.205,00	59,27
<i>Izvor: 31 VLASTITI PRIHODI - PRORAČUNSKI KORISNICI</i>	<i>72.039,58</i>	<i>58.605,00</i>	<i>44.905,00</i>	<i>76,62</i>	<i>32.405,00</i>	<i>72,16</i>	<i>19.205,00</i>	<i>59,27</i>
Izvor: 4 PRIHODI ZA POSEBNE NAMJENE	40.396,88	42.400,00	45.600,00	107,55	55.200,00	121,05	59.800,00	108,33
<i>Izvor: 44 PRIHODI ZA POSEBNE NAMJENE - PRORAČUNSKI KORISNICI</i>	<i>40.396,88</i>	<i>42.400,00</i>	<i>45.600,00</i>	<i>107,55</i>	<i>55.200,00</i>	<i>121,05</i>	<i>59.800,00</i>	<i>108,33</i>
Izvor: 7 PRIHODI OD PRODAJE ILI ZAMJENE NEFINANCIJSKE IMOVINE I NAKNADE S NASLOVA OSIGURANJA	5.825.835,34	500,00	1.100.000,00	>1.000,00	1.596.020,00	145,09	0,00	0,00
<i>Izvor: 73 PRIHODI OD PRODAJE NEFIN. IMOVINE I NAKNADA OD OSIGURANJA - PROR. KORISNICI</i>	<i>5.825.835,34</i>	<i>500,00</i>	<i>1.100.000,00</i>	<i>>1.000,00</i>	<i>1.596.020,00</i>	<i>145,09</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
UKUPNO PRIHODI	6.218.870,11	338.160,00	1.494.980,00	442,09	2.308.060,00	154,39	348.490,00	15,10

Iz prethodne tablice proizlazi da se u Planu za 2025. godinu 73,58% prihoda financira iz prihoda od prodaje ili zamjene nefinancijske imovine i naknade s naslova osiguranja, a ostatak od 26,42% iz općih prihoda i primitaka (20,37%), prihoda za posebne namjene (3,05%) te vlastitih prihoda (3,00%). S obzirom na djelatnost Agencije razvidno je da su prihodi od prodaje vrijednosno najznačajniji izvori financiranja tijekom procesa prodaje i izgradnje novih stanova po modelu društveno poticane stanogradnje.

Rashodi prema izvorima financiranja

Proračunska klasifikacija po izvorima financiranja omogućuje praćenje korištenja sredstava ostvarenih temeljem naplate različitih prihoda. Za svaki приход određeno je uz koji se izvor financiranja veže, a rashodi po izvorima financiranja se izvršavaju u skladu s utvrđenim planom te sukladno ostvarenim приходima iz kojih se financiraju.

Osnovni izvori financiranja su: opći prihodi i primici, vlastiti prihodi, prihodi za posebne namjene, pomoći, donacije, prihodi od prodaje ili zamjene nefinancijske imovine i naknade s naslova osiguranja te namjenski primici kao i 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, pomoći i donacije, 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 sljedećoj proračunskoj godini.

Tablica 5. Rashodi prema izvorima financiranja

EUR

NAZIV I BROJČANA OZNAKA	IZVRŠENJE 2023.	TEKUĆI PLAN 2024.	PLAN 2025.	INDEKS 2025/2024	PROJEKCIJA 2026.	INDEKS 2026/2025	PROJEKCIJA 2027.	INDEKS 2027/2026
1	2	3	4	5 (4/3*100)	6	7 (6/4*100)	8	9 (8/6*100)
Izvor: 1 OPĆI PRIHODI I PRIMICI	281.146,85	236.655,00	304.475,00	128,66	624.435,00	205,09	269.485,00	43,16
<i>Izvor: 11 OPĆI PRIHODI I PRIMICI</i>	<i>281.146,85</i>	<i>236.655,00</i>	<i>304.475,00</i>	<i>128,66</i>	<i>624.435,00</i>	<i>205,09</i>	<i>269.485,00</i>	<i>43,16</i>
Izvor: 3 VLASTITI PRIHODI	72.039,34	58.605,00	44.905,00	76,62	32.405,00	72,16	19.205,00	59,27
<i>Izvor: 31 VLASTITI PRIHODI - PRORAČUNSKI KORISNICI</i>	<i>72.039,34</i>	<i>58.605,00</i>	<i>44.905,00</i>	<i>76,62</i>	<i>32.405,00</i>	<i>72,16</i>	<i>19.205,00</i>	<i>59,27</i>
Izvor: 4 PRIHODI ZA POSEBNE NAMJENE	40.396,88	42.400,00	45.600,00	107,55	55.200,00	121,05	59.800,00	108,33
<i>Izvor: 44 PRIHODI ZA POSEBNE NAMJENE - PRORAČUNSKI KORISNICI</i>	<i>40.396,88</i>	<i>42.400,00</i>	<i>45.600,00</i>	<i>107,55</i>	<i>55.200,00</i>	<i>121,05</i>	<i>59.800,00</i>	<i>108,33</i>
Izvor: 7 PRIHODI OD PRODAJE ILI ZAMJENE NEFINANCIJSKE IMOVINE I NAKNADE S NASLOVA OSIGURANJA	608.135,91	500,00	1.100.000,00	>1.000,00	683.020,00	62,09	0,00	0,00
<i>Izvor: 73 PRIHODI OD PRODAJE NEFIN. IMOVINE I NAKNADA OD OSIGURANJA - PROR. KORISNICI</i>	<i>608.135,91</i>	<i>500,00</i>	<i>1.100.000,00</i>	<i>>1.000,00</i>	<i>683.020,00</i>	<i>62,09</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Izvor: 8 NAMJENSKI PRIMICI	297.523,48	503.500,00	621.650,00	123,47	33.500,00	5,39	0,00	0,00

<i>Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI - PRORAČUNSKI KORISNICI</i>	297.523,48	503.500,00	621.650,00	123,47	33.500,00	5,39	0,00	0,00
Izvor: 9 PRENESENA SREDSTVA IZ PRETHODNE GODINE	12.647,35	70.240,00	46.950,00	66,84	47.070,00	100,26	35.990,00	76,46
<i>Izvor: 93 VIŠAK - VLASTITI PRIHODI</i>	12.647,35	70.240,00	46.950,00	66,84	47.070,00	100,26	35.990,00	76,46
UKUPNO RASHODI	1.311.889,81	911.900,00	2.163.580,00	237,26	1.475.630,00	68,20	384.480,00	26,06

Iz prethodne tablice proizlazi da se u Planu za 2025. godinu 50,84% rashoda financira iz prihoda od prodaje nefinancijske imovine i naknade s naslova osiguranja, odnosno od kupaca stanova na Zabetu, dok se ostatak od 49,16% rashoda financira iz namjenskih primitaka (28,73%), općih prihoda i primitaka (14,07%), prenesenih sredstava iz prethodne godine (2,17%), prihoda za posebne namjene (2,11) te vlastitih prihoda (2,08%).

1.4.3. RASHODI PREMA FUNKCIJSKOJ KLASIFIKACIJI

Funkcijska klasifikacija razvrstava rashode (bez izdataka) prema njihovoj namjeni u sljedeće funkcije: opće javne usluge, javni red i sigurnost, ekonomski poslovi, zaštita okoliša, unapređenje stanovanja i zajednice, zdravstvo, rekreacija, kultura i religija, obrazovanje i socijalna zaštita.

Tablica 6. Rashodi prema funkcijskoj klasifikaciji

EUR								
Razred/skupina/Naziv	Izvršenje 2023.	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Indeks 2025/2024	Projekcija 2026.	Indeks 2026/2025	Projekcija 2027.	Indeks 2027/2026
1	2	3	4	5 (4/3*100)	6	7 (6/4*100)	8	9 (8/6*100)
06 Usluge unaprjeđenja stanovanja i zajednice	1.311.889,81	911.900,00	2.163.580,00	237,26	1.475.630,00	68,20	384.480,00	26,06

061 Razvoj stanovanja	1.311.889,81	911.900,00	2.163.580,00	237,26	1.475.630,00	68,20	384.480,00	26,06
UKUPNO RASHODI	1.311.889,81	911.900,00	2.163.580,00	237,26	1.475.630,00	68,20	384.480,00	26,06

Ukupni rashodi iskazani su prema funkcijskoj klasifikaciji kroz usluge unaprjeđenja stanovanja i zajednice odnosno kroz razvoj stanovanja i planiraju se u 2025. godini u iznosu od 2.163.580,00 eura što predstavlja povećanje od 1.251.680,00 eura ili za 137,26% u odnosu na 2024. godinu. Projekcija za 2026. godinu iznosi 1.475.630,00 eura, a za 2027. godinu iznosi 384.480,00 eura što je u skladu s djelatnošću Agencije koja se bavi izgradnjom stanova po programu društveno poticane stanogradnje.

1.4.4. RAČUN FINANCIRANJA

U nastavku slijede tablica i grafički prikaz te tekstualno obrazloženje planiranog računa financiranja za razdoblje 2025.-2027. godine.

B. RAČUN FINANCIRANJA

RAČUN FINANCIRANJA PREMA EKONOMSKOJ KLASIFIKACIJI

Tablica 7. Račun financiranja prema ekonomskoj klasifikaciji

EUR										
Raz-red	Skupina	Naziv	Izvršenje 2023.	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Indeks 2025/2024	Projekcija 2026.	Indeks 2026/2025	Projekcija 2027.	Indeks 2027/2026
1	2	3	4	5	6	7 (6/5*100)	8	9 (8/6*100)	10	11(10/8*100)
8		Primici od financijske imovine i zaduživanja	879.840,73	1.189.600,00	1.245.550,00	104,70	704.600,00	56,57	709.100,00	100,64
	81	Primljeni povrati glavnica danih zajmova i depozita	582.317,25	686.100,00	623.900,00	90,93	671.100,00	107,57	709.100,00	105,66

	84	Primici od zaduživanja	297.523,48	503.500,00	621.650,00	123,47	33.500,00	5,39	0,00	-
5		Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	2.263.539,37	686.100,00	623.900,00	90,93	1.584.100,00	253,90	709.100,00	44,76
	51	Izdaci za dane zajmove i depozite	1.087.754,34	0,00	0,00	-	520.000,00	-	0,00	-
	54	Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	1.175.785,03	686.100,00	623.900,00	90,93	1.064.100,00	170,56	709.100,00	66,64
UKUPNO PRIMICI			879.840,73	1.189.600,00	1.245.550,00	104,70	704.600,00	56,57	709.100,00	100,64
UKUPNO IZDACI			2.263.539,37	686.100,00	623.900,00	90,93	1.584.100,00	253,90	709.100,00	44,76
NETO FINANCIRANJE (8-5)			-1.383.698,64	503.500,00	621.650,00	123,47	-879.500,00	-	0,00	-

Ukupan iznos neto financiranja planira se u 2025. godini u vrijednosti od 621.650,00 eura. Projekcija za 2026. godinu iznosi -879.500,00 eura, a za 2027. godinu iznosi 0,00 eura što je u skladu s dinamikom izgradnje i prodajom stanova po modelu društveno poticane stanogradnje u narednom trogodišnjem razdoblju.

U nastavku slijedi detaljno obrazloženje ukupno planiranih primitaka od financijske imovine i zaduživanja te ukupno planiranih izdataka za financijsku imovinu i otplate zajmova za 2025. godinu prema izvorima financiranja i ekonomskoj klasifikaciji na razini skupine uz kraći osvrt i na projekcije za 2026.-2027. godinu.

□ PRIMICI OD FINANIJSKE IMOVINE I ZADUŽIVANJA

Primici od financijske imovine i zaduživanja planiraju se u 2025. godini u iznosu od 1.245.550,00 eura, u 2026. godini u iznosu od 704.600,00 eura, a u 2027. godini u iznosu od 709.100,00 eura. Planirani primici odnose se na primitke po osnovi povrata glavnice ranije danih zajmova te na primitke od novih zaduživanja što je u skladu s djelatnošću Agencije.

U nastavku slijedi detaljno obrazloženje ukupno planiranih primitaka od financijske imovine i zaduživanja u 2025. godinu prema ekonomskoj klasifikaciji na razini skupine uz kraći osvrt i na projekcije za 2026.-2027. godinu.

➤ **Primljeni povrati glavnica danih zajmova i depozita**

Primici od povrata glavnica danih zajmova planiraju se u 2025. godini u iznosu od 623.900,00 eura te u iznosima od 671.100,00 eura u 2026. godini i 709.100,00 eura u 2027. godini.

U 2025. godini planiraju se povrati glavnica u sveukupnom iznosu od 623.900,00 eura, a odnose se na povrat zajmova od kupaca stanova po zaključenoj kupoprodaji na lokacijama: POS Rujevica I. faza (245.800,00 eura), POS Rujevica II. faza (151.100,00 eura), POS Drenova (90.800,00 eura), POS Hostov breg I. faza (89.800,00 eura) i POS Martinkovac I. faza (46.400,00 eura). Navedeni povrati glavnica financiraju se iz namjenskih primitaka.

U 2026. i 2027. godini povrati glavnice planiraju se u skladu s kupoprodajnim ugovorima i otplatnim planovima kupaca stanova.

➤ **Primici od zaduživanja**

Primici od dugoročnog zaduživanja planiraju se u 2025. godini u iznosu od 621.650,00 eura, u 2026. godini u iznosu od 33.500,00 eura, a u 2027. godini se ne planiraju s obzirom da nema izgradnje novih stanova pa samim tim niti novog zaduživanja. Radi se o učešću proračunskih sredstava gradskog i državnog proračuna u izgradnji stanova po programu društveno poticane stanogradnje na lokaciji Zamet koji se računovodstveno iskazuju kao primljeni zajam od proračuna. Naime, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, učešće Grada Rijeke odnosi se na vrijednost ustupljenog zemljišta, vrijednost komunalnog doprinosa te priključaka na infrastrukturu za buduću stanogradnju dok se učešće Republike Hrvatske odnosi na poticajna sredstva Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u iznosu koji odgovara visini od 25% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana (298,75 eura/m²) - a služe za financiranje projektne dokumentacije i početne faze izgradnje stanova.

U 2025. godini planiraju se primici od zaduživanja u sveukupnom iznosu od 621.650,00 eura, a u cijelosti se odnose na izgradnju stanova na lokaciji POS Zamet. Ovi primici financiraju iz državnog proračuna u iznosu od 561.650,00 eura i iz Proračuna Grada Rijeke u iznosu od 60.000,00 eura, a obračunati su u vrijednosti komunalnog doprinosa i dijela priključaka na komunalnu infrastrukturu na predmetnoj lokaciji.

❑ **IZDACI ZA FINACIJSKU IMOVINU I OTPLATE ZAJMOVA**

Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova planiraju se u 2025. godini u iznosu od 623.900,00 eura, što je smanjenje od 62.200,00 eura ili za 9,07% u odnosu na 2024. godinu. U 2026. godini se planiraju u iznosu od 1.584.100,00 eura, a u 2027. godini u iznosu od 709.100,00 eura. Izdaci se odnose na nove zajmove koji će se plasirati budućim kupcima stanova na Zametu i ranije primljene zajmove koji su po kupoprodaji već plasirani kupcima stanova na Rujevici, Drenovi, Hostovom bregu i Martinkovcu, a tiču se povrata ulaganja javnih sredstava (RH+JLS).

U nastavku slijedi detaljno obrazloženje ukupno planiranih izdataka za financijsku imovinu i otplate zajmova u 2025. godinu prema izvorima financiranja i ekonomskoj klasifikaciji na razini skupine uz kraći osvrt i na projekcije za 2026.-2027. godinu.

➤ **Izdaci za dane zajmove i depozite**

Izdaci za dane zajmove ne planiraju se u 2025. godini iz razloga što je u predmetnoj godini izgradnja još uvijek u tijeku pa nema plasiranja novih zajmova do završetka gradnje.

U 2026. godini po završetku svih radova i usluga odnosno po okončanom obračunu na lokaciji POS Zamet, planirani su izdaci za plasirana javna sredstva u iznosu od 520.000,00 eura. Navedeni izdaci predstavljaju dane zajmove kupcima stanova za plasirana državna i proračunska sredstva

koja se u naravi odnose na zemljište, komunalnu infrastrukturu, priključke kao i dio izgradnje stanova na Zametu.

U 2027. godini ne planiraju se gore navedeni izdaci s obzirom da se ovim planom ne planira daljnja izgradnja stanova po programu POS-a. Naime, iako Agencija intenzivno radi na pripremi novih lokacija za gradnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje što se prvenstveno odnosi na izradu idejno-urbanističke studije za nove lokacije, ugovaranje iste ovisi o rješavanju imovinsko-pravnih poslova, te urbanističkih uvjeta na lokaciji, što je u nadležnosti gradske uprave.

Navedeni izdaci financiraju se iz prihoda od prodaje nefinancijske imovine i naknada od osiguranja odnosno od kupaca stanova.

➤ **Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova**

Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova odnose se na otplatu dospjele glavnice po osnovi ranije primljenih kredita i zajmova, a planiraju se u sljedećim iznosima: 623.900,00 eura u 2025. godini, a u idućim godina; 1.064.100,00 eura u 2026. godini i 709.100,00 eura u 2027. godini.

U 2025. godini planiraju se izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova u iznosu od 623.900,00 eura, a odnose se na otplatu glavnice ranije primljenih zajmova od državnog i gradskog proračuna koja se po naplati od kupaca vraćaju Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama i Gradu Rijeci.

Planirana sredstva se odnose na otplatu glavnice primljenog zajma od državnog proračuna za dvije stambene zgrade na lokaciji POS Rujevica I. faza u iznosu od 245.800,00 eura kao i na povrat ulaganja javnih sredstava po naplati od kupaca na sljedećim lokacijama: POS Rujevica II. faza u iznosu od 151.100,00 eura, POS Drenova u iznosu od 90.800,00 eura, POS Hostov breg I. faza u iznosu od 89.800,00 eura i POS Martinkovac I. faza u iznosu od 46.400,00 eura. Navedeni izdaci financiraju se iz namjenskih primitaka, a sve prema otplatnim planovima kupaca.

U 2026. godini uz povrate dugoročnih zajmova vezano za kupoprodaju stanova u sveukupnom iznosu od 671.100,00 eura planiraju se i sredstva u iznosu od 393.000,00 eura od povrata ulaganja javnih sredstava na lokaciji Zamet, a sve po završetku radova i izvršenoj primopredaji stanova novim stanarima. Slijedom navedenog, ukupno planirana sredstva iznose 1.064.100,00 eura i za 440.200,00 eura ili za 70,56% su veća u odnosu na 2025. godinu.

U 2027. godini planiraju se izdaci za otplatu glavnice primljenih zajmova u sveukupnom iznosu od 709.100,00 eura.

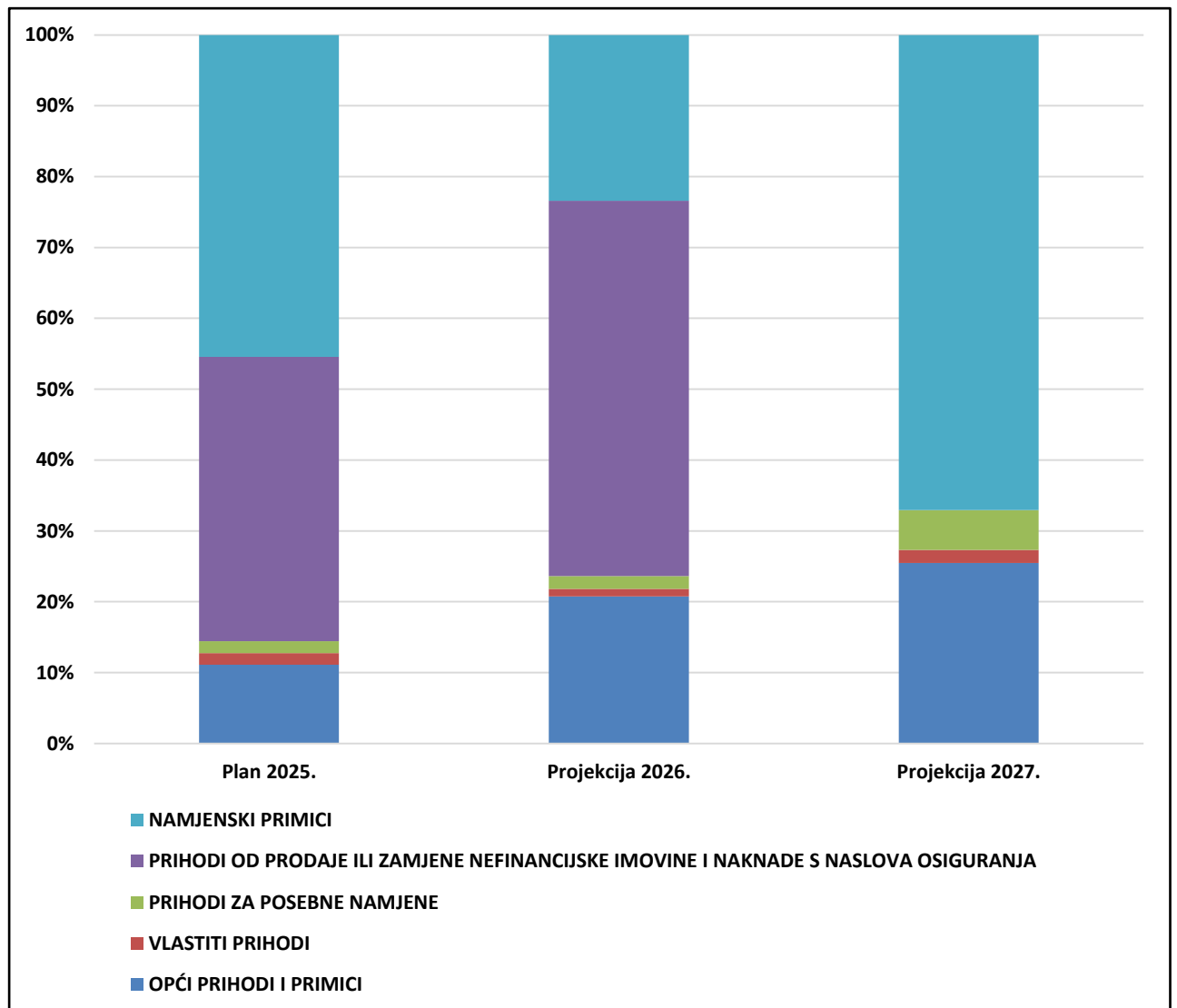
Tablica 8. Račun financiranja prema izvorima financiranja

EUR

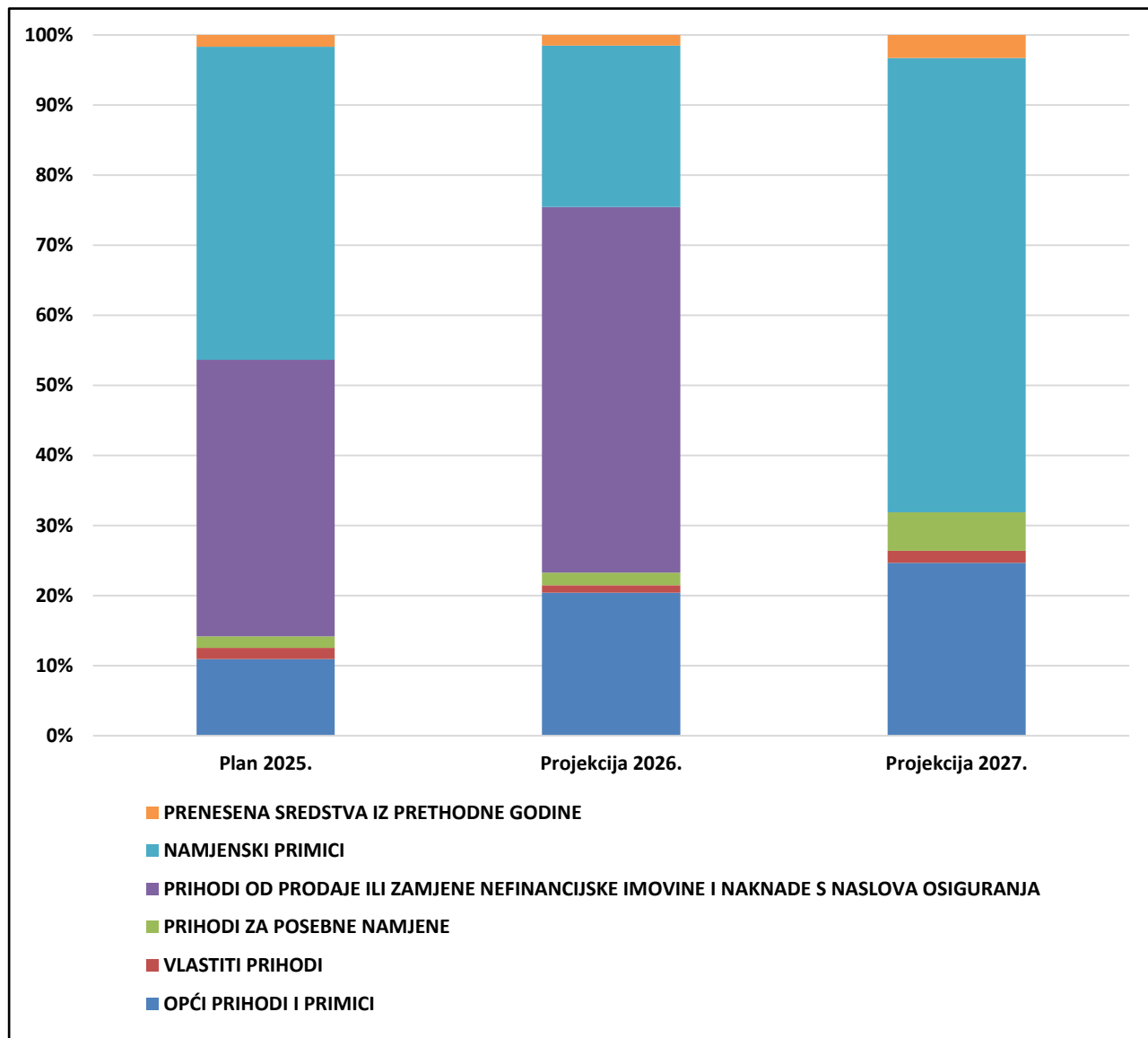
NAZIV I BROJČANA OZNAKA	IZVRŠENJE 2023.	TEKUĆI PLAN 2024.	PLAN 2025.	INDEKS 2025/2024	PROJEKCIJA 2026.	INDEKS 2026/2025	PROJEKCIJA A 2027.	INDEKS 2027/2026
1	2	3	4	5 (4/3*100)	6	7 (6/4*100)	8	9 (8/6*100)
Izvor: 8 NAMJENSKI PRIMICI	879.840,73	1.189.600,00	1.245.550,00	104,70	704.600,00	56,57	709.100,00	100,64
<i>Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI - PRORAČUNSKI KORISNICI</i>	<i>879.840,73</i>	<i>1.189.600,00</i>	<i>1.245.550,00</i>	<i>104,70</i>	<i>704.600,00</i>	<i>56,57</i>	<i>709.100,00</i>	<i>100,64</i>
UKUPNO PRIMICI	879.840,73	1.189.600,00	1.245.550,00	104,70	704.600,00	56,57	709.100,00	100,64
Izvor: 7 PRIHODI OD PRODAJE ILI ZAMJENE NEFINANCIJSKE IMOVINE I NAKNADE S NASLOVA OSIGURANJA	1.681.222,12	0,00	0,00	-	913.000,00	-	0,00	0,00
<i>Izvor: 73 PRIHODI OD PRODAJE NEFIN. IMOVINE I NAKNADA OD OSIGURANJA - PROR. KORISNICI</i>	<i>1.681.222,12</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>-</i>	<i>913.000,00</i>	<i>-</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Izvor: 8 NAMJENSKI PRIMICI	582.317,25	686.100,00	623.900,00	90,93	671.100,00	107,57	709.100,00	105,66
<i>Izvor: 82 NAMJENSKI PRIMICI - PRORAČUNSKI KORISNICI</i>	<i>582.317,25</i>	<i>686.100,00</i>	<i>623.900,00</i>	<i>90,93</i>	<i>671.100,00</i>	<i>107,57</i>	<i>709.100,00</i>	<i>105,66</i>
UKUPNO IZDACI	2.263.539,37	686.100,00	623.900,00	90,93	1.584.100,00	253,90	709.100,00	44,76
NETO FINANCIRANJE (8-5)	-1.383.698,64	503.500,00	621.650,00	123,47	-879.500,00	-	0,00	0,00

Iz prethodne tablice proizlazi da se u Planu za 2025. godinu ukupni primici u potpunosti pokrivaju iz namjenskih primitaka u iznosu od 1.245.550,00 eura, a odnose se na primljene povrate glavnica danih zajmova i depozita te primitke od zaduživanja. Ukupni izdaci u iznosu od 623.900,00 eura se isto tako u cijelosti financiraju iz namjenskih primitaka, a odnose na izdatke za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova..

Grafikon 3. Prihodi i primici prema izvorima financiranja u razdoblju 2025.-2027. godine



Grafikon 4. Rashodi i izdaci prema izvorima financiranja u razdoblju 2025.-2027. godine



**2. OBRAZLOŽENJE POSEBNOG DIJELA FINANCIJSKOG PLANA
AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE
ZA 2025. GODINU I PROJEKCIJA ZA 2026. I 2027. GODINU**

2.1. POSEBNI DIO

U nastavku slijedi prikaz rashoda i izdataka raspoređeni u programe koji se sastoje od programa, aktivnosti i projekata.

II. POSEBNI DIO

Tablica 9. Prikaz rashoda i izdataka iskazanih po izvorima financiranja i ekonomskoj klasifikaciji na razini skupine, raspoređeni u programe/aktivnosti/projekte

EUR

Šifra	Naziv	Izvršenje 2023.	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Indeks 2025/2024	Projekcija 2026.	Indeks 2026/2025	Projekcija 2027.	Indeks 2027/2026
1	2	3	4	5	6 (5/4*100)	7	8 (7/5*100)	9	10 (9/7*100)
Razdjel 104	Upravni odjel za komunalni sustav i promet	3.575.429,18	1.598.000,00	2.787.480,00	174,44	3.059.730,00	109,77	1.093.580,00	35,74
Glava 10405	Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke	3.575.429,18	1.598.000,00	2.787.480,00	174,44	3.059.730,00	109,77	1.093.580,00	35,74
RKP 40818	Proračunski korisnik	3.575.429,18	1.598.000,00	2.787.480,00	174,44	3.059.730,00	109,77	1.093.580,00	35,74
Izvor: 1	Opći prihodi i primici	281.146,85	236.655,00	304.475,00	128,66	624.435,00	205,09	269.485,00	43,16
Izvor: 3	Vlastiti prihodi	72.039,34	58.605,00	44.905,00	76,62	32.405,00	72,16	19.205,00	59,27
Izvor: 4	Prihodi za posebne namjene	40.396,88	42.400,00	45.600,00	107,55	55.200,00	121,05	59.800,00	108,33
Izvor: 7	Prihodi od prodaje ili zamjene nefinancijske imovine i naknade s naslova osiguranja	2.289.358,03	500,00	1.100.000,00	220,000	1.596.020	145,09	0,00	0,00

Izvor: 8	Namjenski primici	879.840,73	1.189.600,00	1.245.550,00	104,70	704.600,00	56,57	709.100,00	100,64
Izvor: 9	Prenesena sredstva iz prethodne godine	12.647,35	70.240,00	46.950,00	66,84	47.070,00	100,26	35.990,00	76,46
PROGRAM 1365	REDOVNA DJELATNOST USTANOVE	186.516,75	248.700,00	300.630,00	120,88	301.510,00	100,29	295.480,00	98,00
Aktivnost A136501	RASHODI ZA ZAPOSLENE	121.782,06	148.780,00	216.780,00	145,71	219.130,00	101,08	220.080,00	100,43
<i>Izvor financiranja 11</i>	<i>Opći prihodi i primici</i>	121.782,06	148.780,00	216.780,00	145,71	219.130,00	101,08	220.080,00	100,43
3	Rashodi poslovanja	121.782,06	148.780,00	216.780,00	145,71	219.130,00	101,08	220.080,00	100,43
31	Rashodi za zaposlene	121.782,06	148.780,00	216.780,00	145,71	219.130,00	101,08	220.080,00	100,43
Aktivnost A136502	MATERIJALNI RASHODI	63.741,34	98.300,00	82.330,00	83,75	81.360,00	98,82	74.480,00	91,54
<i>Izvor financiranja 11</i>	<i>Opći prihodi i primici</i>	49.797,02	55.565,00	55.385,00	99,68	54.295,00	98,03	48.495,00	89,32
3	Rashodi poslovanja	49.797,02	55.565,00	55.385,00	99,68	54.295,00	98,03	48.495,00	89,32
32	Materijalni rashodi	49.797,02	55.565,00	55.385,00	99,68	54.295,00	98,03	48.495,00	89,32
<i>Izvor financiranja 31</i>	<i>Vlastiti prihodi - proračunski korisnici</i>	3.949,14	1.805,00	5,00	0,28	5,00	100,00	5,00	100,00
3	Rashodi poslovanja	3.949,14	1.805,00	5,00	0,28	5,00	100,00	5,00	100,00
32	Materijalni rashodi	3.949,14	1.805,00	5,00	0,28	5,00	100,00	5,00	100,00
<i>Izvor financiranja 93</i>	<i>Višak - vlastiti prihodi</i>	9.995,18	40.930,00	26.940,00	65,82	27.060,00	100,45	25.980,00	96,01
3	Rashodi poslovanja	9.331,98	34.430,00	25.940,00	75,34	26.060,00	100,46	24.980,00	95,86
32	Materijalni rashodi	9.331,98	34.430,00	25.940,00	75,34	26.060,00	100,46	24.980,00	95,86
4	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	663,20	6.500,00	1.000,00	15,38	1.100,00	100,00	1.100,00	100,00
42	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	663,20	6.500,00	1.000,00	15,38	1.100,00	100,00	1.100,00	100,00

Aktivnost A136503	FINANCIJSKI RASHODI	993,35	1.620,00	1.520,00	93,83	1.020,00	67,11	920,00	90,20
<i>Izvor financiranja 11</i>	<i>Opći prihodi i primici</i>	<i>941,18</i>	<i>1.510,00</i>	<i>1.510,00</i>	<i>100,00</i>	<i>1.010,00</i>	<i>66,89</i>	<i>910,00</i>	<i>90,10</i>
3	Rashodi poslovanja	941,18	1.510,00	1.510,00	100,00	1.010,00	66,89	910,00	90,10
34	Financijski rashodi	941,18	1.510,00	1.510,00	100,00	1.010,00	66,89	910,00	90,10
<i>Izvor financiranja 93</i>	<i>Višak - vlastiti prihodi</i>	<i>52,17</i>	<i>110,00</i>	<i>10,00</i>	<i>9,09</i>	<i>10,00</i>	<i>100,00</i>	<i>10,00</i>	<i>100,00</i>
3	Rashodi poslovanja	52,17	110,00	10,00	9,09	10,00	100,00	10,00	100,00
34	Financijski rashodi	52,17	110,00	10,00	9,09	10,00	100,00	10,00	100,00
PROGRAM 1366	IZGRADNJA STANOVA ZA NAJAM	290.589,42	310.400,00	300.700,00	96,88	300.700,00	100,00	300.700,00	100,00
Aktivnost A136602	POS RUJEVICA I. FAZA - POVRAT DRŽ. POTICAJNIH SREDSTAVA NAPLAĆENIH REDOVNOM OTPLATOM ZAJMA	290.589,42	290.700,00	290.700,00	100,00	290.700,00	100,00	290.700,00	100,00
<i>Izvor financiranja 31</i>	<i>Vlastiti prihodi - proračunski korisnici</i>	<i>68.090,20</i>	<i>56.800,00</i>	<i>44.900,00</i>	<i>79,05</i>	<i>32.400,00</i>	<i>72,16</i>	<i>19.200,00</i>	<i>59,26</i>
3	Rashodi poslovanja	68.090,20	56.800,00	44.900,00	79,05	32.400,00	72,16	19.200,00	59,26
34	Financijski rashodi	68.090,20	56.800,00	44.900,00	79,05	32.400,00	72,16	19.200,00	59,26
<i>Izvor financiranja 82</i>	<i>Namjenski primici - proračunski korisnici</i>	<i>222.499,22</i>	<i>233.900,00</i>	<i>245.800,00</i>	<i>105,09</i>	<i>258.300,00</i>	<i>105,09</i>	<i>271.500,00</i>	<i>105,11</i>
5	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	222.499,22	233.900,00	245.800,00	105,09	258.300,00	105,09	271.500,00	105,11
54	Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	222.499,22	233.900,00	245.800,00	105,09	258.300,00	105,09	271.500,00	105,11
Aktivnost A136603	PRIPREMA NOVIH LOKACIJA	0,00	19.700,00	10.000,00	50,76	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

Izvor financiranja 73	Prihodi od prodaje nefinancijske imovine i naknada od osiguranja - pror. korisnici	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
3	Rashodi poslovanja	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
32	Materijalni rashodi	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
Izvor financiranja 93	Višak - vlastiti prihodi	0,00	19.200,00	10.000,00	52,08	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00
3	Rashodi poslovanja	0,00	19.200,00	10.000,00	52,08	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00
32	Materijalni rashodi	0,00	19.200,00	10.000,00	52,08	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00
PROGRAM 1367	POVRAT NAPLAĆENIH JAVNIH SREDSTAVA	400.214,91	494.600,00	423.700,00	85,67	468.000,00	110,46	497.400,00	106,28
Aktivnost A136701	POS RUJEVICA II. FAZA - POVRAT DRŽ. POTICAJNIH SREDSTAVA NAPLAĆENIH OTPLATOM ZAJMOVA	166.349,50	205.500,00	180.500,00	87,83	199.700,00	110,64	214.700,00	107,51
Izvor financiranja 44	Prihodi za posebne namjene - pror. korisnici	24.985,71	26.700,00	29.400,00	110,11	34.500,00	117,35	36.800,00	106,67
3	Rashodi poslovanja	24.985,71	26.700,00	29.400,00	110,11	34.500,00	117,35	36.800,00	106,67
34	Financijski rashodi	24.985,71	26.700,00	29.400,00	110,11	34.500,00	117,35	36.800,00	106,67
Izvor financiranja 82	Namjenski primici - proračunski korisnici	141.363,79	178.800,00	151.100,00	84,51	165.200,00	109,33	177.900,00	107,69
5	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	141.363,79	178.800,00	151.100,00	84,51	165.200,00	109,33	177.900,00	107,69
54	Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	141.363,79	178.800,00	151.100,00	84,51	165.200,00	109,33	177.900,00	107,69

Aktivnost A136703	POS DRENOVA - POVRAT JAVNIH SREDSTAVA NAPLAĆENIH OTPLATOM ZAJMOVA	120.921,65	92.500,00	96.800,00	104,65	98.900,00	102,17	103.300,00	104,45
<i>Izvor financiranja 44</i>	<i>Prihodi za posebne namjene - pror. korisnici</i>	5.940,73	5.300,00	6.000,00	113,21	7.500,00	125,00	7.900,00	105,33
3	Rashodi poslovanja	5.940,73	5.300,00	6.000,00	113,21	7.500,00	125,00	7.900,00	105,33
34	Financijski rashodi	5.940,73	5.300,00	6.000,00	113,21	7.500,00	125,00	7.900,00	105,33
<i>Izvor financiranja 82</i>	<i>Namjenski primici - proračunski korisnici</i>	114.980,92	87.200,00	90.800,00	104,13	91.400,00	100,66	95.400,00	104,38
5	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	114.980,92	87.200,00	90.800,00	104,13	91.400,00	100,66	95.400,00	104,38
54	Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	114.980,92	87.200,00	90.800,00	104,13	91.400,00	100,66	95.400,00	104,38
Aktivnost A136705	POS HOSTOV BREG I. FAZA - POVRAT JAVNIH SREDSTAVA NAPLAĆENIH OTPLATOM ZAJMOVA	106.244,27	106.100,00	98.300,00	92,65	110.300,00	112,21	121.800,00	110,43
<i>Izvor financiranja 44</i>	<i>Prihodi za posebne namjene - pror. korisnici</i>	8.661,33	9.100,00	8.500,00	93,41	11.500,00	135,29	13.900,00	120,87
3	Rashodi poslovanja	8.661,33	9.100,00	8.500,00	93,41	11.500,00	135,29	13.900,00	120,87
34	Financijski rashodi	8.661,33	9.100,00	8.500,00	93,41	11.500,00	135,29	13.900,00	120,87
<i>Izvor financiranja 82</i>	<i>Namjenski primici - proračunski korisnici</i>	97.582,94	97.000,00	89.800,00	92,58	98.800,00	110,02	107.900,00	109,21
5	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	97.582,94	97.000,00	89.800,00	92,58	98.800,00	110,02	107.900,00	109,21

54	Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	97.582,94	97.000,00	89.800,00	92,58	98.800,00	110,02	107.900,00	109,21
Aktivnost A136707	POS MARTINKOVAC I. FAZA - POVRAT JAVNIH SREDSTAVA NAPLAĆENIH OTPLATOM ZAJMOVA	6.699,49	90.500,00	48.100,00	53,15	59.100,00	122,87	57.600,00	97,46
<i>Izvor financiranja 44</i>	<i>Prihodi za posebne namjene - pror. korisnici</i>	<i>809,11</i>	<i>1.300,00</i>	<i>1.700,00</i>	<i>130,77</i>	<i>1.700,00</i>	<i>100,00</i>	<i>1.200,00</i>	<i>70,59</i>
3	Rashodi poslovanja	809,11	1.300,00	1.700,00	130,77	1.700,00	100,00	1.200,00	70,59
34	Financijski rashodi	809,11	1.300,00	1.700,00	130,77	1.700,00	100,00	1.200,00	70,59
<i>Izvor financiranja 82</i>	<i>Namjenski primici - proračunski korisnici</i>	<i>5.890,38</i>	<i>89.200,00</i>	<i>46.400,00</i>	<i>52,02</i>	<i>57.400,00</i>	<i>123,71</i>	<i>56.400,00</i>	<i>98,26</i>
5	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	5.890,38	89.200,00	46.400,00	52,02	57.400,00	123,71	56.400,00	98,26
54	Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	5.890,38	89.200,00	46.400,00	52,02	57.400,00	123,71	56.400,00	98,26
PROGRAM 1369	IZGRADNJA STANOVA ZA PRODAJU	2.698.108,10	544.300,00	1.762.450,00	323,80	1.989.520,00	112,88	0,00	0,00
Aktivnost A136904	POS MARTINKOVAC I. FAZA – OBRAČUN IZVORA FINANCIRANJA I ANGAŽIRANIH JAVNIH SREDSTAVA	1.681.222,12	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-

Izvor financiranja 73	Prihodi od prodaje nefinancijske imovine i naknada od osiguranja - pror. korisnici	1.681.222,12	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
5	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	1.681.222,12	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
51	Izdaci za dane zajmove i depozite	1.087.754,34	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
54	Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	593.467,78	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Aktivnost A136903	POS MARTINKOVAC I. FAZA – PRIPREMA I GRAĐENJE	756.536,98	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Izvor financiranja 11	Opći prihodi i primici	108.626,59	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
4	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	108.626,59	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
42	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	108.626,59	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Izvor financiranja 73	Prihodi od prodaje nefinancijske imovine i naknada od osiguranja - pror. korisnici	608.135,91	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
4	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	608.135,91	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-

42	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	608.135,91	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
<i>Izvor financiranja 82</i>	<i>Namjenski primici - proračunski korisnici</i>	<i>39.774,48</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>-</i>	<i>0,00</i>	<i>-</i>	<i>0,00</i>	<i>-</i>
4	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	39.774,48	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
42	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	39.774,48	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Aktivnost A136907	POS ZAMET - OBRAČUN IZVORA FINANCIRANJA I ANGAŽIRANIH JAVNIH SREDSTAVA	0,00	0,00	0,00	-	913.000,00	-	0,00	0,00
<i>Izvor financiranja 73</i>	<i>Prihodi od prodaje nefinancijske imovine i naknada od osiguranja - pror. korisnici</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>-</i>	<i>913.000,00</i>	<i>-</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
5	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova	0,00	0,00	0,00	-	913.000,00	-	0,00	0,00
51	Izdaci za dane zajmove i depozite	0,00	0,00	0,00	-	520.000,00	-	0,00	0,00

54	Izdaci za otplatu glavnice primljenih kredita i zajmova	0,00	0,00	0,00	-	393.000,00	-	0,00	0,00
Kapitalni projekt K136908	POS ZAMET - PRIPREMA I GRAĐENJE	260.349,00	544.300,00	1.762.450,00	323,80	1.076.520,00	61,08	0,00	0,00
<i>Izvor financiranja 11</i>	<i>Opći prihodi i primici</i>	<i>0,00</i>	<i>30.800,00</i>	<i>30.800,00</i>	<i>100,00</i>	<i>350.000,00</i>	<i>1.136,36</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	0,00	30.800,00	30.800,00	100,00	350.000,00	1.136,36	0,00	0,00
42	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	0,00	30.800,00	30.800,00	100,00	350.000,00	1.136,36	0,00	0,00
<i>Izvor financiranja 73</i>	<i>Prihodi od prodaje nefinancijske imovine i naknada od osiguranja - pror. korisnici</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1.100.000,00</i>	<i>-</i>	<i>683.020,00</i>	<i>62,09</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	0,00	0,00	1.100.000,00	-	683.020,00	62,09	0,00	0,00
42	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	0,00	0,00	1.100.000,00	-	683.020,00	62,09	0,00	0,00
<i>Izvor financiranja 82</i>	<i>Namjenski primici - proračunski korisnici</i>	<i>257.749,00</i>	<i>503.500,00</i>	<i>621.650,00</i>	<i>123,47</i>	<i>33.500,00</i>	<i>5,39</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	257.749,00	503.500,00	621.650,00	123,47	33.500,00	5,39	0,00	0,00
42	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	257.749,00	503.500,00	621.650,00	123,47	33.500,00	5,39	0,00	0,00
<i>Izvor financiranja 93</i>	<i>Višak - vlastiti prihodi</i>	<i>2.600,00</i>	<i>10.000,00</i>	<i>10.000,00</i>	<i>100,00</i>	<i>10.000,00</i>	<i>100,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

4	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	2.600,00	10.000,00	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00	0,00	0,00
42	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	2.600,00	10.000,00	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00	0,00	0,00
UKUPNO		3.575.429,18	1.598.000,00	2.787.480,00	174,44	3.059.730,00	109,77	1.093.580,00	35,74

U posebni dio financijskog plana unose se podaci o ukupno očekivanim rashodima razreda 3 i 4 te izdacima razreda 5. Važno je naglasiti novinu u Pravilniku o klasifikacijama da se financiranja iskazuju u okviru svake aktivnosti/projekta i zbrojno na razini RKP-a proračunskog korisnika.

Slijedi obrazloženje Posebnog dijela Financijskog plana Agencije za 2025. godinu koje se sastoji od obrazloženja programa koje se daje kroz obrazloženje aktivnosti i projekata zajedno s ciljevima i pokazateljima uspješnosti te zakonskom osnovom.

2.2. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

Agencija je ustanova koju je osnovao Grad Rijeka 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 stana po cijenama nižim od tržišnih uvjeta.

Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije utvrđeno je 7 radnih mjesta, od toga su 4 mjesta popunjena u trenutku pisanja ovog materijala. U planu je do kraja 2024. godine ponoviti natječaj za popunu slobodnog sistematiziranog radnog mjesta Savjetnika za investicije s obzirom da je navedeno mjesto nepopunjeno od srpnja 2024. godine.

FINANCIJSKI PLAN ZA 2025. - 2027. GOD.

Za ostvarenje programa Agencije u razdoblju 2025.-2027. god. planirana su sredstva u sljedećim iznosima uz napomenu da se sredstva planiraju bez obračunatog poreza na dodanu vrijednost:

Prikaz programa u razdoblju 2025.-2027. godine

EUR					
R. br.	Naziv programa	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Projekcija 2026.	Projekcija 2027.
1.	Redovna djelatnost ustanove	248.700,00	300.630,00	301.510,00	295.480,00
2.	Izgradnja stanova za najam	310.400,00	300.700,00	300.700,00	300.700,00
3.	Povrat naplaćenih javnih sredstava	494.600,00	423.700,00	468.000,00	497.400,00
4.	Izgradnja stanova za prodaju	544.300,00	1.762.450,00	1.989.520,00	0,00
	Ukupno:	1.598.000,00	2.787.480,00	3.059.730,00	1.093.580,00

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, a odnosi se na aktivnosti za podmirivanje rashoda za zaposlene, 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 i dostavu prijedloga financijskih planova upravnih odjela i proračunskih korisnika Grada Rijeke za razdoblje 2025.-2027. god. s kasnijim izmjenama i dopunama.

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, 66/19 i 58/21),
- Zakon o proračunu („Narodne novine“, broj 144/21),
- Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine“, broj 120/16 i 114/22),
- Zakon o ustanovama („Narodne novine“, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22),
- 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, 83/21 i 144/21),
- Uputa Grada Rijeke za izradu i dostavu prijedloga financijskih planova upravnih tijela i proračunskih korisnika Grada Rijeke za razdoblje 2025.-2027. god., KLASA: 400-04/24-01/7, URBROJ: 2170-1-11-01-24-1 od 17.7.2024. god. s kasnijim izmjenama i dopunama,
- 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 2025.–2027. god. planirano je:

EUR					
R. br.	Naziv aktivnosti	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Projekcija 2026.	Projekcija 2027.
1.	Rashodi za zaposlene	148.780,00	216.780,00	219.130,00	220.080,00
2.	Materijalni rashodi	98.300,00	82.330,00	81.360,00	74.480,00
3.	Financijski rashodi	1.620,00	1.520,00	1.020,00	920,00
	Ukupno:	248.700,00	300.630,00	301.510,00	295.480,00

Aktivnost: Rashodi za zaposlene

Unutar programa Redovna djelatnost ustanove planira se aktivnost Rashodi za zaposlene, a odnose se na: plaće za redovan rad, doprinose za obvezno zdravstveno osiguranje i ostale rashode

za zaposlene koji se isplaćuju prema Pravilniku o radu Agencije (božićnica, uskrsnica, regres, jubilarna nagrada i slično).

Ishodište za procjenu potrebnih sredstava je planirani broj od pet zaposlenika.

U razdoblju 2025.– 2027. godine, sredstva za zaposlene povećavaju se uslijed povećanja plaća zaposlenika, naknade za troškove prehrane (toplog obroka) i uvećanja minulog rada za 0,5% po svakoj godini staža. Rashodi za zaposlene u 2025. god. planiraju se u iznosu od 216.780,00 eura, a najvećim dijelom proizlaze iz izmjene radno-pravnih akata kojima je došlo do povećanja plaća zaposlenika. Isto tako, u 2025. godini planirana je isplata jubilarne nagrade za navršениh 20 godina neprekidnog rada. Slijedom navedenog, rashodi za zaposlene povećavaju se u odnosu na tekuću godinu budući da se dogovoreno povećanje planira za cijelo trogodišnje razdoblje. U projekciji za 2026. godinu planira se iznos od 219.130,00 eura, a u 2027. godinu iznos od 220.080,00 eura.

U Proračunu Grada Rijeke osiguravaju se sredstva za financiranje rashoda za zaposlene u 100%-tnom iznosu.

Aktivnost: Materijalni rashodi

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

Materijalni rashodi u 2025. god. planiraju se u iznosu 82.330,00 eura što predstavlja smanjenje u odnosu na 2024. god. za 15.970,00 eura ili 16,25%. U projekciji za 2026. godinu planiraju se u iznosu 81.360,00 eura, a u 2027. godinu u iznosu od 74.480,00 eura što je u skladu s načelima dobrog financijskog upravljanja, a posebno ekonomičnosti.

Iz Proračuna Grada Rijeke planiraju se u 2025. godini sredstva za financiranje materijalnih rashoda Agencije u iznosu od 55.385,00 eura (ili 67,27%), a preostali iznos od 26.945,00 eura (ili 32,73%) planira se podmiriti iz vlastitih prihoda Agencije.

Iz proračunskih sredstava Grada Rijeke planiraju se u 2026. godini sredstva za financiranje materijalnih rashoda Agencije u iznosu od 54.295,00 eura (ili 66,74%), a preostali iznos od 27.065,00 eura (ili 33,26%) planira se podmiriti iz vlastitih prihoda Agencije.

Iz proračunskih sredstava Grada Rijeke planiraju se u 2027. godini sredstva za financiranje materijalnih rashoda Agencije u iznosu od 48.495,00 eura (ili 65,11%), a preostali iznos od 25.985,00 eura (ili 34,89%) planira se iz vlastitih prihoda Agencije.

Aktivnost: Financijski rashodi

Financijski rashodi se odnose na bankarske usluge i usluge platnog prometa te zatezne kamate.

Financijski rashodi u narednom trogodišnjem razdoblju planiraju se u iznosu od 1.520,00 eura u 2025. godini, 1.020,00 eura u 2026. godini i 920,00 eura u 2027. godini. Planirano je smanjenje financijskih rashoda u 2026. i 2027. godini u odnosu na 2025. godinu, a proizlazi iz zatvaranja transakcijskih računa u bankama nakon završetka kreditiranja kupaca stanova na lokaciji POS Zamet.

Iz Proračuna Grada Rijeke planiraju se u 2025. godini sredstva za financijske rashode u iznosu od 1.510,00 eura (ili 99,34%), a preostali iznos od 10,00 eura (ili 0,66%) planira se podmiriti iz vlastitih prihoda Agencije, a odnosi se na zatezne kamate.

Iz Proračuna Grada Rijeke planiraju se u 2026. godini sredstva za ove rashode u iznosu od 1.010,00 eura (ili 99,02%), a preostali iznos od 10,00 eura (ili 0,98%) planira se podmiriti iz vlastitih prihoda Agencije i odnosi se na zatezne kamate.

Iz Proračuna Grada Rijeke planiraju se u 2027. godini sredstva za financijske rashode u iznosu od 910,00 eura (ili 98,91%), a preostali iznos od 10,00 eura (ili 1,09%) planira se podmiriti iz vlastitih prihoda Agencije, a odnosi se na zatezne kamate.

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, 4 poslovna prostora te zatvorene garaže. Izgrađene stanove je 2009. god. od Agencije otkupio Grad Rijeka sa svrhom davanja u najam po gradskoj listi za dodjelu stana u najam. Prema zakonskoj regulativi javna sredstva osigurali su Republika Hrvatska i Jedinica lokalne samouprave (Grad Rijeka), a Agencija se za nedostajući dio potrebnih financijskih sredstava za izgradnju stanova zadužila kod poslovne banke. Grad Rijeka je od Agencije kupio stanove na obročnu otplatu od čega se povrat prvog dijela obročne otplate odnosio na period od 2008. do 2018. godine, a drugi dio odnosi se na otplatu državnih poticajnih sredstava u razdoblju od 2018. do 2028. godine.

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 narednom trogodišnjem razdoblju.

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 po modelu društveno poticane stanogradnje.

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,
- 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.

SREDSTVA ZA REALIZACIJU PROGRAMA

Za potrebe izvršenja aktivnosti iz ovog Programa, za razdoblje 2025.-2027. godine planirana su sredstva kako slijedi:

EUR

R. br.	Naziv aktivnosti	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Projekcija 2026.	Projekcija 2027.
1.	POS Rujevica I. faza - povrat državnih poticajnih sredstava naplaćenih redovnom otplatnom zajma	290.700,00	290.700,00	290.700,00	290.700,00
2.	Priprema novih lokacija	19.700,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	Ukupno:	310.400,00	300.700,00	300.700,00	300.700,00

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

Po završetku otplate kredita koji je financiran sredstvima banke, 2018. godine započela je obročna otplata zajma koji je financiran državnim poticajnim sredstvima na predmetnoj lokaciji. Povrat državnih sredstava koja su doznačena Agenciji u iznosu od 1.803.251,00 eura za stambeno poslovnu zgradu na Rujevici uvećan je za kamatnu stopu od 2,00% godišnje u periodu počeka 2007. - 2018. godine i pripisan novoj glavnici koja iznosi 2.275.819,00 eura. Na istu se u periodu otplate od 2018. do 2028. godine obračunava redovna kamatna stopa u visini 5,00% godišnje.

U narednom trogodišnjem razdoblju sredstva se planiraju u visini od 290.700,00 eura 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 narednom trogodišnjem razdoblju iznose po 10.000,00 eura, 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 koja se prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji naplaćuju za račun Republike Hrvatske i Jedinice lokalne samouprave i to srazmjerno njihovim udjelima u angažiranim javnim sredstvima sadržanima u cijeni stana/garaže.

Agencija je do sada izgradila i prodala kupcima (fizičkim osobama) sveukupno 345 stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na sljedećim lokacijama: POS Rujevica II. faza (80 stanova), POS Drenova (80 stanova), POS Hostov breg I. faza (95 stanova) i POS Martinkovac I. faza (90 stanova). U sklopu projekta POS Rujevica II. faza izgrađeno je i prodano 36 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 jednak rashodu/izdatku kamate i glavnice koja se otplaćuje državnom i gradskom proračunu.

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 zatezних kamata i slično.

ZAKONSKA OSNOVA ZA UVOĐENJE PROGRAMA

- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji,
- Zakon o proračunu,
- Zakon o ustanovama,
- 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 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 iz ovog Programa, za razdoblje 2025.-2027. god. planirana su sredstva kako slijedi:

R.br.	Naziv aktivnosti	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Projekcija 2026.	Projekcija 2027.
1.	POS Rujevica II. faza - povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova	205.500,00	180.500,00	199.700,00	214.700,00
2.	POS Drenova - povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova	92.500,00	96.800,00	98.900,00	103.300,00

EUR

3.	POS Hostov breg I. faza - povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova	106.100,00	98.300,00	110.300,00	121.800,00
4.	POS Martinkovac I. faza - povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova	90.500,00	48.100,00	59.100,00	57.600,00
	Ukupno:	494.600,00	423.700,00	468.000,00	497.400,00

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

Glavnica i kamata po osnovi otplate javnih sredstava za izgrađene stanove na lokaciji POS Rujevica II. faza planira se na bazi 35 kupaca koji će prema otplatnim planovima biti u obročnoj otplati u narednom trogodišnjem razdoblju. Sredstva se planiraju vratiti Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u financiranju kupoprodajne cijene stana/garaže. Stanovi su izgrađeni u 2010. godini.

Trogodišnji plan je izrađen temeljem otplate dugoročnih kredita zajedno s kamatom počeka koja se obračunava za razdoblje do podmirenja duga banci.

Za ovu aktivnost u 2025. godini planira se iznos od 180.500,00 eura, u 2026. godini iznos od 199.700,00 eura, a u 2027. godini iznos od 214.700,00 eura na godišnjoj razini.

Aktivnost: POS Drenova – povrat javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova

Glavnica i kamata po osnovi otplate javnih sredstava za izgrađene stanove na lokaciji POS Drenova planira se na bazi 11 kupaca koji će prema otplatnim planovima biti u obročnoj otplati u narednom trogodišnjem razdoblju. Sredstva se planiraju vratiti Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u financiranju kupoprodajne cijene stana. Stanovi su izgrađeni u 2014. godini.

Trogodišnji plan je izrađen temeljem otplate dugoročnih kredita zajedno s kamatom počeka koja se obračunava za razdoblje do podmirenja duga banci.

Za ovu aktivnost u 2025. godini planira se iznos od 96.800,00 eura, u 2026. godini iznos od 98.900,00 eura, a u 2027. godini iznos od 103.300,00 eura na godišnjoj razini.

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

Glavnica i kamata po osnovi otplate javnih sredstava za izgrađene stanove na lokaciji POS Hostov breg I. faza planira se na bazi 15 kupca koji će prema otplatnim planovima biti u obročnoj otplati u narednom trogodišnjem razdoblju. Sredstva se planiraju vratiti Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci srazmjerno njihovom udjelu u financiranju kupoprodajne cijene stana. Stanovi su izgrađeni u 2014. godini.

Trogodišnji plan je izrađen temeljem otplate dugoročnih kredita zajedno s kamatom počeka koja se obračunava za razdoblje do podmirenja duga banci.

Za ovu aktivnost u 2025. godini planira se godišnji iznos od 98.300,00 eura, u 2026. godini iznos od 110.300,00 eura, a u 2027. godini iznos od 121.800,00 eura.

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

Glavnica i kamata po osnovi otplate javnih sredstava za izgrađene stanove na predmetnoj lokaciji planira se na bazi 8 kupaca koji će prema otplatnim planovima biti u obročnoj otplati u narednom trogodišnjem razdoblju. Sredstva se planiraju vratiti Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci

srazmjerno njihovom udjelu u financiranju kupoprodajne cijene stana. Stanovi su izgrađeni u 2023. godini.

Trogodišnji plan je izrađen temeljem otplate dugoročnih kredita zajedno s kamatom počeka koja se obračunava za razdoblje do podmirenja duga banci.

Za ovu aktivnost u 2025. godini planira se godišnji iznos od 48.100,00 eura, u 2026. godini iznos od 59.100,00 eura, a u 2027. godini iznos od 57.600,00 eura.

NAZIV PROGRAMA: IZGRADNJA STANOVA ZA PRODAJU

OPIS I CILJ PROGRAMA

Program obuhvaća kapitalni projekt koji se odnosi na pripremu i građenje 30-tak novih stanova po programu društveno poticane stanogradnje na lokaciji POS Zamet te aktivnost vezanu za obračun izvora financiranja i angažiranih javnih sredstava 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,
- 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,
- Ugovor o javnoj nabavi,
- Rebalans Operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za 2024. god. i Plan za 2025. god. kojim su planirana poticajna sredstva Republike Hrvatske (Broj: IZ-2024-271-001 od 27.9.2024. god.),
- Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje zaključen između Grada Rijeke i Agencije (Broj: UG-2023-215-001 od 03.8.2023.god.) s kasnijim izmjenama i dopunama,
- Ugovor o prijenosu prava vlasništva na nekretninama,
- Projektna dokumentacija i akt na temelju kojeg se može graditi,
- Ugovor o javnim radovima po sistemu „ključ u ruke“,
- Ugovor o javnoj nabavi usluga,
- Dinamički i financijski plan izvođenja radova,
- 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 2025.-2027. godine planirana su sredstva kako slijedi:

R. br.	Naziv aktivnosti/projekta	Tekući plan 2024.	Plan 2025.	Projekcija 2026.	Projekcija 2027.
1.	Kapitalni projekt: POS Zamet – priprema i građenje	544.300,00	1.762.450,00	1.076.520,00	0
2.	Aktivnost: POS Zamet - obračun izvora financiranja i angažiranih javnih sredstava	0	0	913.000,00	0
	Ukupno:	544.300,00	1.762.450,00	1.989.520,00	0

EUR

Kapitalni projekt: POS Zamet – priprema i građenje

Projekt gradnje višestambene građevine skraćenog naziva POS Zamet odnosi se na izgradnju jedne višestambene građevine s ukupno 30-tak stanova neto korisne površine 1.880 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 2.695.920,00 eura bez poreza na dodanu vrijednost.

Planirani početak gradnje je početkom 2025. godine po uspješno provedenom postupku javne nabave za izgradnju višestambene zgrade s izradom projektne dokumentacije te izdavanju građevinske dozvole. Završetak gradnje planiran je u 2026. godini kao i primopredaja stanova novim stanarima po prethodnom ishodu uporabe dozvole.

Sredstva koja su planirana Prvim rebalansom za 2024. godinu iznose 544.300,00 eura (Tekući plan 2024.), a odnose se na troškove projektiranja, građenja, nadzora nad gradnjom, komunalni doprinos, uređenje komunalne infrastrukture i ostale troškove vezane za izgradnju stanova na predmetnoj lokaciji.

Tijekom travnja 2024. godine pokrenut je postupak javne nabave za izgradnju višestambene zgrade s izradom projektne dokumentacije na Zametu u Rijeci koja se gradi po modelu društveno poticane stanogradnje (POS Zamet). Obzirom da je najpovoljnija ponuda od svih pristiglih bila za 43,32% veća od procijenjene vrijednosti nabave, u mjesecu srpnju 2024. godine donijeta je Odluka o poništenju postupka javne nabave sukladno članku 298. stavku 1. točki 9. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16 i 114/22).

U kolovozu 2024. godine objavljen je podatak o novoj etalonskoj cijeni građenja koja se povećala sa 993,00 eura po m² na 1.195,00 eura po m² („Narodne novine“ broj 99/24) te je temeljem tog podatka Agencija u rujnu 2024. godine izradila novu Kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta čime je cjelokupna procijenjena vrijednost nabave povećana sa 1.869.959,00 eura na 2.330.671,00 eura odnosno za 460.712,00 eura bez poreza na dodanu vrijednost.

Slijedom navedenog, Agencija planira u mjesecu studenom 2024. godine ponoviti postupak javne nabave za uslugu projektiranja i radove izgradnje višestambene građevine na lokaciji POS Zamet.

U 2025. godini planirani su troškovi vezani za izgradnju u iznosu od 1.762.450,00 eura, a u 2026. godini u iznosu od 1.989.520,00 eura od čega se 1.076.520,00 eura odnosi na nastavak izgradnje stanova na Zametu, a 913.000,00 eura na obračun izvora financiranja i angažirana javna sredstva na predmetnoj lokaciji.

Pokazatelji rezultata

Pokazatelj rezultata	Definicija pokazatelja	Jedinica	Polazna vrijednost 2024.	Ciljana vrijednost 2025.	Ciljana vrijednost 2026.	Ciljana vrijednost 2027.
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	30	0

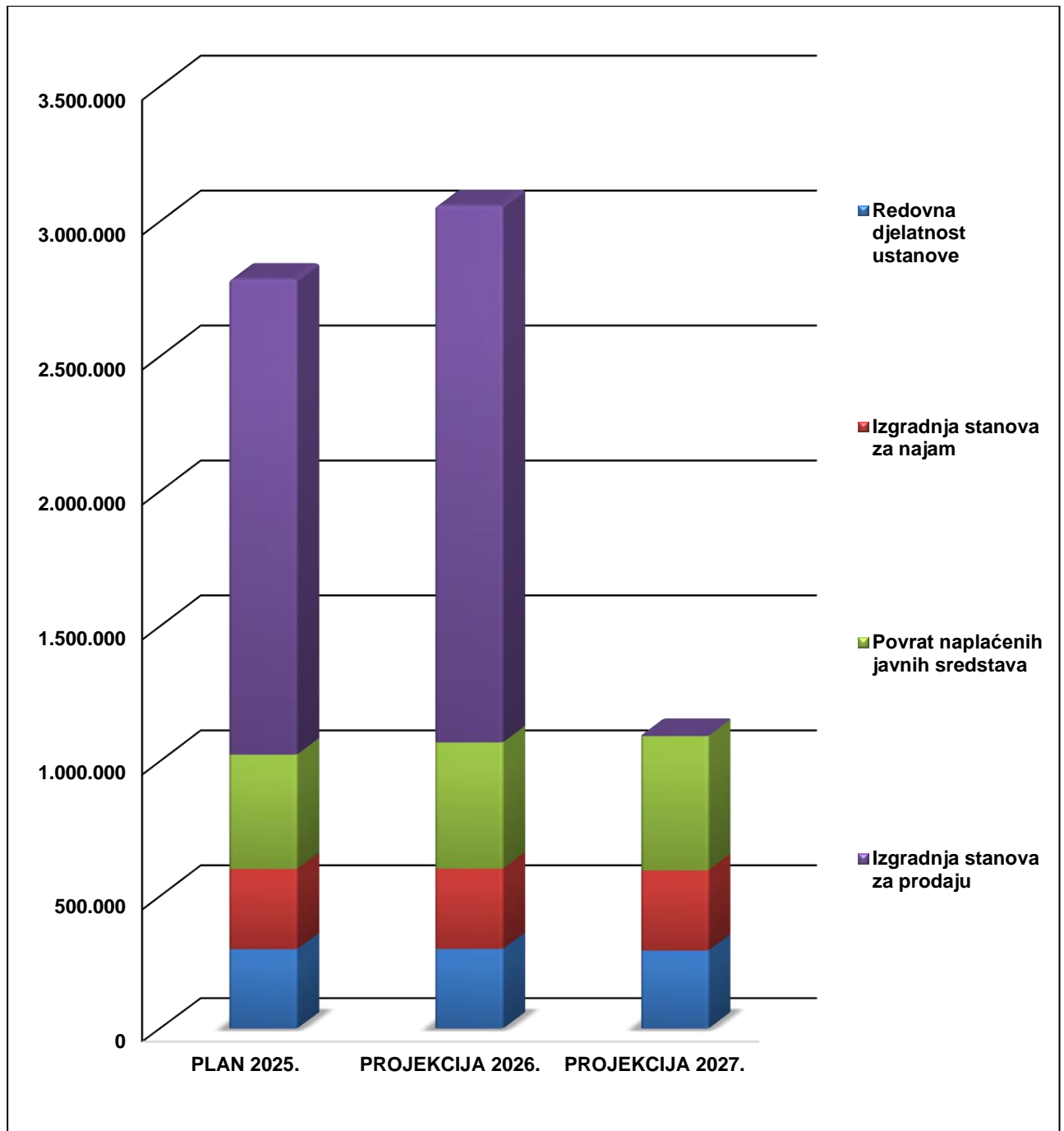
Aktivnost: POS Zamet – obračun izvora financiranja i angažiranih javnih sredstava

Po završenoj izgradnji višestambene zgrade, za stanove koji se prodaju kupcima uz obročnu otplatu, plasira se zajam od angažiranih javnih sredstva (RH+JLS) koji se može otplaćivati s maksimalnim rokom od 31 godine (uključivo mogući početak od jedne godine). Ako kupac plaća stan vlastitim sredstvima onda se angažirana javna sredstva odmah po potpisivanju konačnih ugovora o kupoprodaji nekretnine vraćaju Republici Hrvatskoj i Gradu Rijeci, srazmjerno njihovom udjelu u financiranju stana.

Slijedom navedenog, po završetku izgradnje na Zametu i okončanom obračunu investicije za ovu namjenu planirana sredstva u 2026. godini iznose 913.000,00 eura, a odnose se na procijenjene dane zajmove kupcima stanova u vrijednosti od 520.000,00 eura zatim na zakonski povrat 35% od vrijednosti ulaganja Grada Rijeke 123.000,00 eura te na povrat ulaganja od kupaca koji kupuju stan vlastitim sredstvima i to: 100.000,00 eura za Grad Rijeku i 170.000,00 eura za Republiku Hrvatsku.

U slijedećem grafikonu su vidljivi omjeri sredstava programske djelatnosti: Redovna djelatnost ustanove, Izgradnja stanova za najam, Povrat naplaćenih javnih sredstava i Izgradnja stanova za prodaju u ukupnom Financijskom planu za razdoblje 2025.-2027. godine.

Grafikon 5. Prikaz planiranih rashoda i izdataka iskazan kroz programe za razdoblje 2025.-2027. godine



**3. DODATAK OBRAZLOŽENJU FINANCIJSKOG PLANA
AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE
ZA 2025. GODINU I PROJEKCIJA ZA 2026. I 2027. GODINU**

3.1. POS PROJEKTI

Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) uređuje se organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanova što šireg kruga građana kao i unaprjeđenja graditeljstva. Slijedom navedenog, projekt gradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje zamišljen je kao poticaj stanogradnji kao gospodarskoj djelatnosti na način da se stanovništvu omogući kupnja nekretnine, ali i izgradnja, dogradnja te rekonstrukcija obiteljskih kuća po uvjetima povoljnijima od tržišnih.

Društveno poticana stanogradnja provodi se izgradnjom stanova odnosno stambenih zgrada organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate te omogućuje davanje u najam izgrađenih stanova uz mogućnost otkupa istih. Javnim sredstvima razumijevaju se financijska sredstva koja za poticanje stanogradnje osiguravaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave.

Sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, prodajna cijena stana po m² korisne, odnosno prodajne površine ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 50%. Slijedom navedenog, zakonska prodajna cijena stana na dan pisanja ovog materijala iznosi 1.792,50 eura/m² s PDV-om.

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 sveukupno 469 stanova na lokacijama POS Rujevica I. i II. faza, POS Drenova, POS Hostov breg i POS Martinkovac I. faza.

Prema programu društveno poticane stanogradnje na području grada Rijeke je u razdoblju 2025.-2027. godine planirana izgradnja 30-tak stanova na lokaciji POS Zamet ukupne neto površine 1.880 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 2025.-2027. godine je između ostalog usklađen s dinamikom realizacije kapitalnog projekta odnosno temeljen je na pripremi, izgradnji i prodaji stanova na Zametu.

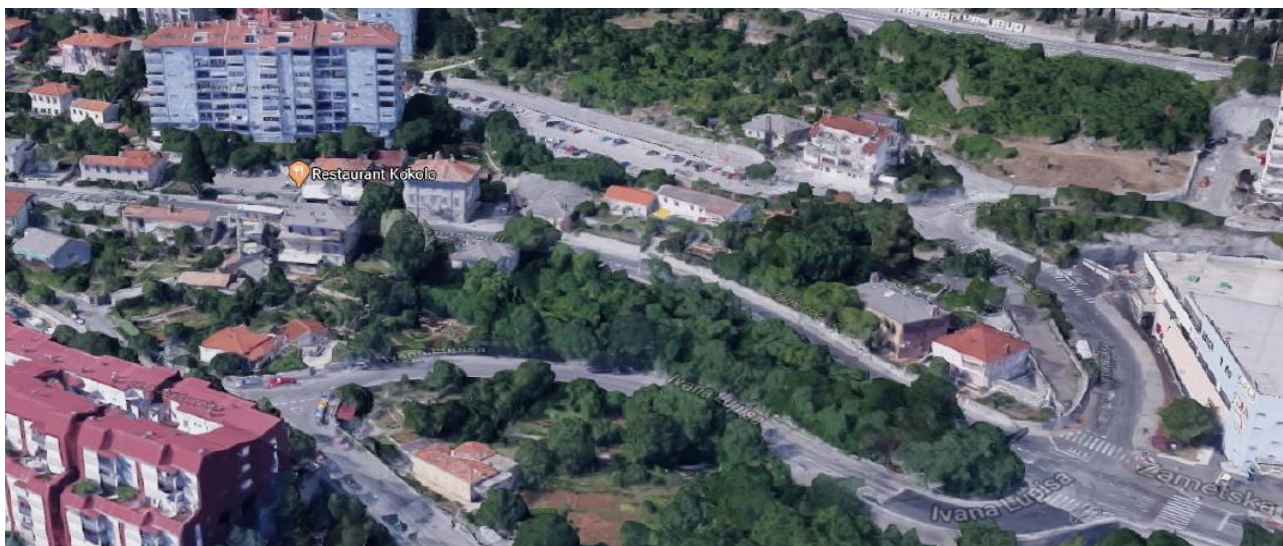
Sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, izradi idejnih projekata, tehničkom savjetovanju, procjeni troškova, ali i na osnovu iskustva iz prethodnih projekata, prikupljeni su podaci o mogućim troškovima te su izrađene Kalkulacije predvidivih troškova građenja kao svojevrsni limit kojeg se treba pridržavati prilikom investicije i planiranja. Kalkulacija je izrađena s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja.

3.2. POS ZAMET

Projekt gradnje višestambene građevine građene po programu društveno poticane stanogradnje, skraćenog naziva POS Zamet, uključuje gradnju jedne višestambene građevine s ukupno 30-tak stanova.

Predmetna lokacija nalazi se na području granice dva riječka naselja Krnjevo i Zamet, između Zametske ulice sa sjeverne strane i Ulice Ivana Luppisa s južne strane. Povezanost na prometnu mrežu i javni gradski prijevoz je izuzetno dobra. Zemljište predviđeno za gradnju nalazi se na četiri građevne čestice, omeđenima lokalnim cestama i potrebnom komunalnom infrastrukturom.

Slika 1. Pogled na lokaciju, Google karta, smjer J-S



Izvor: Arhitektonsko urbanistička studija na lokaciji „POS Zamet” (Area Arhitekture)

Slika 2. Vizualizacija građevine, pogled sa sjeverozapada



Izvor: Arhitektonsko urbanistička studija na lokaciji „POS Zamet” (Area Arhitekture)

Građevinske čestice leže na blago nagnutom terenu orijentiranome prema jugozapadu, na istočnom rubu izgrađenoga dijela naselja Zamet, uz dobru mogućnost organizacije zelenih površina,

parkirališnih površina, te određenu privatnost s obzirom da je glavni pristup zgradi predviđen sa južne, manje prometne ulice Ivana Luppisa.

S lokacije se pružaju kvalitetne vizure na Kvarner ili na okolni park, a osunčanost terena je dobra. Područje istočnog Zameta je opremljeno je svom potrebnom komunalnom infrastrukturom, u relativnoj blizini se nalaze škola, dječji vrtić, pošta, banke, trgovački centri, benzinske stanice, kafići, restorani i dr.

U cilju realizacije navedenog projekta izrađena je Arhitektonsko urbanistička studija kojom su ispitane prostorne mogućnosti same lokacije.

Dovršetkom imovinsko-pravne pripreme u veljači 2022. godine i stupanjem na snagu izmjena i dopuna Detaljnog uređenja središta područja Krnjevo u svibnju 2023. godine, stekli su se uvjeti za sklapanje Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje koji su Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke i Grad Rijeka sklopili u kolovozu 2023. godine.

U prosincu 2023. godine sklopljen je i Ugovor o prijenosu prava vlasništva kojim je Agencija stekla pravo vlasništva na nekretninama u k.o. Plase označenim kao k.č.br. 434/1 površine 570 m², k.č.br. 434/7 površine 374 m², k.č.br. 434/8 površine 569 m², k.č.br. 433/4 površine 445 m² i k.č.br. 434/19 površine 53 m², ukupne površine 2011 m² u iznosu od 257.749,00 eura čime je Grad Rijeka osigurao Agenciji građevinsko zemljište potrebno za gradnju.

Na predmetnoj lokaciji smješten je ruševni objekt na adresi Zametska 31. Kako je Grad Rijeka u obvezi predati Agenciji pripremljeno zemljište, trošak rušenja će biti na teret Grada Rijeke. Radi operativnog provođenja samog rušenja, dogovoreno je da će se isto izvršiti prilikom početka radova na izgradnji višestambene građevine od strane istog izvođača koji će izvoditi radove na izgradnji višestambene građevine. Uz objekt predviđen za uklanjanje, na lokaciji je smješten i spomenik palim borcima narodnooslobodilačke borbe koji je potrebno izmjestiti na novu lokaciju unutar Mjesnog odbora Sveti Nikola.

Tijekom travnja 2024. godine pokrenut je postupak javne nabave za izgradnju s izradom projektne dokumentacije koje je procijenjena vrijednost iznosila 1.869.959,00 EUR (bez PDV-a). Temeljem objavljenog natječaja zaprimljene su tri ponude a obzirom da je najpovoljnija od pristiglih ponuda bila 43,32% veća od procijenjene vrijednosti nabave, u srpnju 2024. godine je donijeta Odluka o poništenju navedene nabave.

Dodatak I. ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje sklopljen je u studenom 2024. godine te je njime definirana i nova kalkulacija predvidivih troškova realizacije projekta obzirom da je u kolovozu 2024. godine stupio na snagu novi podatak o etalonskoj cijeni građenja koja sada iznosi 1.195,00 eura po m² korisne površine stana.

Obveze Agencije definirane Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje kao i Dodatkom I. navedenom ugovoru Agencija se obvezuje izvršiti povrat ulaganja Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad zemljištem potrebnim za gradnju, te na ime financiranja troškova komunalnog doprinosa i troškova priključenja budućih građevina na komunalnu infrastrukturu, izuzev troškova rušenja postojećeg objekta.

Preostalih 65% vrijednosti ulaganja Agencija se obvezuje ukalkulirati u III. obrok kroz sklopljene Ugovore o kupoprodaji stana s krajnjim kupcima te regulirati i osigurati njihovu naplatu temeljem sklopljenih Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, a sve sukladno zakonskim odredbama.

Ukupna vrijednost investicije POS Zamet procijenjena je na 3.369.900,00 eura s PDV-om od čega se 2.850.838,75 eura s PDV-om odnosi na procijenjenu vrijednost radova građenja. Procjena

ostalim troškova koji uključuju projektiranje, stručni nadzor, vodni doprinos i ostale nespomenute troškova građenja je 80.000,00 eura s PDV-om, dok se preostalih 439.061,25 eura s PDV-om odnosi na vrijednost zemljišta, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu, te trošak komunalnog doprinosa.

Sve vrijednosti dobivene su temeljem podataka iz arhitektonsko-urbanističke studije, procjena troškova građenja na bazi studije isplativosti, te podataka iz projekta POS Martinkovac I. faza koji je završen, što su također bili ulazni podaci za izradu kalkulacije predvidivih troškova investicije.

Planirani početak postupka javne nabave za projektiranje i gradnju je krajem 2024. godine, a početak izgradnje stanova u prvoj polovici 2025. godine po uspješno provedenoj nabavi, izrađenoj projektnoj dokumentaciji i ishođenju dozvola za gradnju.

POS Zamet – Kalkulacija predvidivih troškova realizacije projekta

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
1	25-30	1880,00	2011	3.369.900,00 EUR	3.369.900,00 EUR	2.850.838,75 EUR	439.061,25 EUR	80.000,00 EUR

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
1	25-30	1880,00	2011	1.792,50 EUR	1.792,50 EUR	1.516,40 EUR	233,54 EUR	42,55 EUR

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Troškovi građenja
1	25-30	1880	2011	2.850.838,75 EUR

Tablica 4. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa (svi iznosi uključuju PDV)

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
1	25-30	1880	2011	439.061,25 EUR	66.875,00 EUR	322.186,25 EUR	50.000,00 EUR

* Iznos PDV je obračunat 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)

Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ostali troškovi	Projektiranje	Nadzor	Takse, objave i ostali troškovi gradnje	Vodni doprinos
25-30	1880	2011	80.000,00 EUR	62.500,00 EUR	12.500,00 EUR	5.000,00 EUR	0,00 EUR

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
1	25-30	1880	2011	66.875,00 EUR	50.000,00 EUR	0,00 EUR	16.875,00 EUR

Tablica 7. Procjena vrijednosti nabave za glavnog izvođača radova

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Procjena 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
1	25-30	1880	2011	2.280.671,00 EUR	570.167,75 EUR	2.850.838,75 EUR	1.213,12 EUR

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)
1	25-30	1880	2011	3.369.900,00 EUR	505.485,00 EUR	2.074.453,15 EUR	789.961,85 EUR
					15,00%	61,56%	23,44%

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
1	25-30	1880	2011	351.249,00 EUR	257.749,00 EUR	40.000,00 EUR	53.500,00 EUR

* Cijena zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Grada Rijeke" broj 1/23) iznosi: BRP zgrade x renta + površina zemljišta x cijena zemljišta = 2.390,00 m² x 95,56 EUR + 2011 m² x 14,60 EUR, II.zona, Stambena namjena s 4 – 8 stanova, program POS-a, garažne građevine.

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
1	25-30	1880	2011	351.249,00 EUR	122.937,15 EUR	228.311,85 EUR

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
1	25-30	1880	2011	789.961,85 EUR	561.650,00 EUR	228.311,85 EUR

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
1	25-30	1880	2011	29.437,15 EUR	93.500,00 EUR	122.937,15 EUR

3.3. PARAMETRI ZA IZRAČUN

Iznosi u Financijskom planu Agencije za 2025. godinu i projekcija za 2026. i 2027. 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, POS Hostov breg I. faza i POS Martinkovac I. faza. Otplatni planovi za lokaciju POS Zamet bit će prikazani kad se završi izgradnja novih stanova.

Prijevremena otplate su procijenjene temeljem dosadašnjeg iskustva za predmetne lokacije.

Kalkulacija predvidivih troškova izgradnje za lokaciju POS Zamet je prikazana u točki 3.2. ovog materijala.

Slijedi detaljniji prikaz otplatnih planova s brojem ugovora u otplati po svim POS lokacijama.

POS Rujevica I. faza - otplatni plan

Tablica 1.

							EUR
Rata	Datum dospijeća	Kvartalna rata	Glavnica u rati	Kamata u rati	Preostalo glavnice	Preostalo kamate	
1	31.12.2018.	72.647,35	44.199,62	28.447,74	2.231.619,15	601.627,61	
2	31.03.2019.	72.647,35	44.752,11	27.895,24	2.186.867,04	573.732,38	
3	30.06.2019.	72.647,35	45.311,52	27.335,84	2.141.555,52	546.396,54	
4	30.09.2019.	72.647,35	45.877,91	26.769,44	2.095.677,61	519.627,09	
5	31.12.2019.	72.647,35	46.451,38	26.195,97	2.049.226,23	493.431,12	
6	31.03.2020.	72.647,35	47.032,02	25.615,33	2.002.194,21	467.815,79	
7	30.06.2020.	72.647,35	47.619,93	25.027,43	1.954.574,28	442.788,37	
8	30.09.2020.	72.647,35	48.215,17	24.432,18	1.906.359,11	418.356,19	
9	31.12.2020.	72.647,35	48.817,86	23.829,49	1.857.541,24	394.526,70	
10	31.03.2021.	72.647,35	49.428,09	23.219,27	1.808.113,16	371.307,43	
11	30.06.2021.	72.647,35	50.045,94	22.601,41	1.758.067,22	348.706,02	
12	30.09.2021.	72.647,35	50.671,51	21.975,84	1.707.395,71	326.730,18	
13	31.12.2021.	72.647,35	51.304,91	21.342,45	1.656.090,80	305.387,73	
14	31.03.2022.	72.647,35	51.946,22	20.701,13	1.604.144,58	284.686,60	
15	30.06.2022.	72.647,35	52.595,55	20.051,81	1.551.549,03	264.634,79	
16	30.09.2022.	72.647,35	53.252,99	19.394,36	1.498.296,04	245.240,43	
17	31.12.2022.	72.647,35	53.918,65	18.728,70	1.444.377,39	226.511,73	
18	31.03.2023.	72.647,35	54.592,64	18.054,72	1.389.784,76	208.457,01	
19	30.06.2023.	72.647,35	55.275,04	17.372,31	1.334.509,71	191.084,70	
20	30.09.2023.	72.647,35	55.965,98	16.681,37	1.278.543,73	174.403,33	
21	31.12.2023.	72.647,35	56.665,56	15.981,80	1.221.878,18	158.421,53	
22	31.03.2024.	72.647,35	57.373,88	15.273,48	1.164.504,30	143.148,05	
23	30.06.2024.	72.647,35	58.091,05	14.556,30	1.106.413,25	128.591,75	
24	30.09.2024.	72.647,35	58.817,19	13.830,17	1.047.596,06	114.761,59	
25	31.12.2024.	72.647,35	59.552,40	13.094,95	988.043,66	101.666,63	

26	31.03.2025.	72.647,35	60.296,81	12.350,55	927.746,86	89.316,09
27	30.06.2025.	72.647,35	61.050,52	11.596,84	866.696,34	77.719,25
28	30.09.2025.	72.647,35	61.813,65	10.833,70	804.882,69	66.885,55
29	31.12.2025.	72.647,35	62.586,32	10.061,03	742.296,37	56.824,52
30	31.03.2026.	72.647,35	63.368,65	9.278,70	678.927,72	47.545,81
31	30.06.2026.	72.647,35	64.160,76	8.486,60	614.766,97	39.059,21
32	30.09.2026.	72.647,35	64.962,77	7.684,59	549.804,20	31.374,63
33	31.12.2026.	72.647,35	65.774,80	6.872,55	484.029,40	24.502,07
34	31.03.2027.	72.647,35	66.596,99	6.050,37	417.432,41	18.451,71
35	30.06.2027.	72.647,35	67.429,45	5.217,91	350.002,97	13.233,80
36	30.09.2027.	72.647,35	68.272,32	4.375,04	281.730,65	8.858,76
37	31.12.2027.	72.647,35	69.125,72	3.521,63	212.604,93	5.337,13
38	31.03.2028.	72.647,35	69.989,79	2.657,56	142.615,14	2.679,57
39	30.06.2028.	72.647,35	70.864,66	1.782,69	71.750,48	896,88
40	30.09.2028.	72.647,36	71.750,48	896,88	0	0
Ukupno:		2.905.894,12	2.275.818,77	630.075,35		

POS Rujevica II. faza

Tablica 2.

2025.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
27	1	2.951,76	1.062,14	3.261,59	1.194,59
	2	3.116,26	1.157,90	3.431,17	1.291,68
	3	3.129,20	1.144,95	3.445,50	1.277,36
	4	3.236,64	1.213,63	3.556,59	1.346,75
	5	3.250,11	1.200,16	3.571,43	1.331,91
	6	3.263,70	1.186,57	3.586,25	1.317,09
	7	3.277,10	1.172,99	3.601,00	1.302,13
	8	3.210,00	1.159,33	3.533,25	1.287,16
	9	3.223,38	1.145,96	3.548,00	1.272,40
	10	3.236,82	1.132,52	3.562,75	1.257,65
	11	3.250,29	1.119,05	3.577,65	1.242,75
	12	3.357,47	1.188,04	3.735,56	1.353,94
UKUPNO		38.502,73	13.883,24	42.410,74	15.475,41
Planirane prijevremene otplate		35.097,27	16,76	35.089,26	24,59
SVEUKUPNO		73.600,00	13.900,00	77.500,00	15.500,00

2026.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
32	1	3.489,94	1.267,61	3.872,51	1.434,24
	2	3.504,49	1.253,06	3.888,66	1.418,09
	3	3.519,12	1.238,43	3.904,79	1.401,96
	4	3.598,02	1.285,02	4.011,24	1.471,61
	5	3.612,96	1.270,08	4.028,02	1.454,83
	6	3.628,08	1.254,96	4.044,75	1.438,10
	7	3.806,77	1.385,60	4.263,09	1.602,21
	8	3.922,99	1.453,53	4.383,67	1.670,33
	9	3.939,31	1.437,21	4.401,97	1.652,03
	10	3.955,73	1.420,78	4.420,30	1.633,71
	11	3.972,21	1.404,31	4.438,72	1.615,28
	12	3.988,75	1.387,76	4.457,21	1.596,80
UKUPNO		44.938,37	16.058,35	50.114,93	18.389,19
Planirane prijevremene otplate		35.061,63	41,65	35.085,07	10,81
SVEUKUPNO		80.000,00	16.100,00	85.200,00	18.400,00

2027.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
34	1	4.005,37	1.371,15	4.475,80	1.578,20
	2	4.022,04	1.354,48	4.494,46	1.559,54
	3	4.167,69	1.450,26	4.645,20	1.656,19
	4	4.185,06	1.432,89	4.664,52	1.636,87
	5	4.301,71	1.500,54	4.785,60	1.704,67
	6	4.319,59	1.482,67	4.805,59	1.684,67
	7	4.338,61	1.464,63	4.826,11	1.664,69
	8	4.294,66	1.446,54	4.783,09	1.644,60
	9	4.312,51	1.428,69	4.803,11	1.624,58
	10	4.330,47	1.410,73	4.823,10	1.604,59
	11	4.348,56	1.392,64	4.843,14	1.584,55
	12	4.366,65	1.374,55	4.863,37	1.564,32
UKUPNO		50.992,92	17.109,77	56.813,09	19.507,47
Planirane prijevremene otplate		35.007,08	90,23	35.086,91	92,53
SVEUKUPNO		86.000,00	17.200,00	91.900,00	19.600,00

POS Drenova

Tablica 3.

2025.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
9	1	1.608,07	332,69	402,35	83,23
	2	1.614,83	325,99	404,04	81,55
	3	1.069,67	319,26	267,63	79,88
	4	1.074,14	314,80	268,74	78,76
	5	1.078,60	310,34	269,86	77,64
	6	1.325,55	420,29	331,66	105,17
	7	1.331,09	414,77	333,04	103,77
	8	1.336,64	409,21	334,43	102,39
	9	1.342,19	403,66	335,83	100,99
	10	1.570,90	500,67	393,04	125,26
	11	1.577,45	494,12	394,67	123,63
	12	1.584,21	487,56	396,39	121,98
UKUPNO		16.513,34	4.733,36	4.131,68	1.184,25
Planirane prijevremene otplate		56.086,66	66,64	14.068,32	15,75
SVEUKUPNO		72.600,00	4.800,00	18.200,00	1.200,00

2026.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
8	1	1.289,97	480,96	322,76	120,33
	2	1.295,35	475,56	324,11	119,00
	3	1.300,74	470,19	325,45	117,64
	4	1.306,18	464,76	326,80	116,28
	5	1.311,62	459,32	328,16	114,92
	6	1.483,10	531,21	371,08	132,91
	7	1.489,28	525,05	372,61	131,36
	8	1.495,47	518,86	374,17	129,80
	9	1.501,71	512,60	375,73	128,26
	10	1.507,95	506,34	377,32	126,69
	11	1.514,25	500,08	378,86	125,11
	12	1.520,55	493,76	380,45	123,54
UKUPNO		17.016,17	5.938,69	4.257,50	1.485,84
Planirane prijevremene otplate		56.083,83	61,31	14.042,50	14,16
SVEUKUPNO		73.100,00	6.000,00	18.300,00	1.500,00

2027.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
9	1	1.526,89	487,43	382,04	121,94
	2	1.533,26	481,06	383,62	120,36
	3	1.539,65	474,68	385,21	118,76
	4	1.714,61	563,81	429,00	141,05
	5	1.721,77	556,66	430,77	139,27
	6	1.728,93	549,49	432,58	137,47
	7	1.736,13	542,25	434,40	135,69
	8	1.743,39	535,01	436,19	133,88
	9	1.750,64	527,78	438,01	132,04
	10	1.757,92	520,49	439,85	130,21
	11	1.765,25	513,14	441,68	128,40
	12	1.772,62	505,77	443,51	126,57
UKUPNO		20.291,06	6.257,57	5.076,86	1.565,64
Planirane prijevremene otplate		56.008,94	42,43	14.023,14	34,36
SVEUKUPNO		76.300,00	6.300,00	19.100,00	1.600,00

POS Hostov breg I. faza

Tablica 4.

2025.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
9	1	926,05	422,81	490,47	224,67
	2	929,90	418,94	492,53	222,63
	3	933,79	415,08	494,56	220,57
	4	937,66	411,19	496,64	218,51
	5	1.129,75	491,55	597,70	260,79
	6	1.134,45	486,85	600,21	258,28
	7	1.139,17	482,11	602,71	255,80
	8	1.143,93	477,36	605,22	253,28
	9	1.148,69	472,60	607,74	250,76
	10	1.153,47	467,82	610,27	248,23
	11	1.158,29	462,99	612,82	245,69
	12	1.163,12	458,17	615,36	243,14
UKUPNO		12.898,27	5.467,47	6.826,23	2.902,35
Planirane prijevremene otplate		45.501,73	32,53	24.573,77	97,65
SVEUKUPNO		58.400,00	5.500,00	31.400,00	3.000,00

2026.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
15	1	1.167,95	453,34	617,92	240,58
	2	1.172,80	448,48	620,52	237,99
	3	1.177,71	443,58	623,10	235,40
	4	1.182,62	438,68	625,68	232,81
	5	1.297,26	487,55	686,05	258,54
	6	1.475,29	571,17	779,76	302,53
	7	1.595,09	619,38	842,79	327,86
	8	1.764,49	701,84	931,94	371,22
	9	1.947,39	784,98	1.028,24	414,98
	10	1.991,62	827,94	1.051,53	437,60
	11	1.999,92	819,65	1.055,91	433,21
	12	2.008,26	811,34	1.060,28	428,81
UKUPNO		18.780,40	7.407,93	9.923,72	3.921,53
Planirane prijevremene otplate		45.519,60	92,07	24.576,28	78,47
SVEUKUPNO		64.300,00	7.500,00	34.500,00	4.000,00

2027.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
15	1	2.016,62	802,95	1.064,71	424,41
	2	2.025,04	794,53	1.069,15	419,97
	3	2.033,44	786,11	1.073,64	415,50
	4	2.041,93	777,63	1.078,07	411,06
	5	2.050,45	769,13	1.082,57	406,54
	6	2.058,99	760,56	1.087,10	402,04
	7	2.067,56	752,02	1.091,62	397,49
	8	2.076,19	743,38	1.096,16	392,96
	9	2.084,82	734,75	1.100,73	388,39
	10	2.093,50	726,09	1.105,30	383,80
	11	2.102,23	717,36	1.109,93	379,17
	12	2.111,00	708,60	1.114,54	374,55
UKUPNO		24.761,77	9.073,11	13.073,52	4.795,88
Planirane prijevremene otplate		45.538,23	26,89	24.526,48	4,12
SVEUKUPNO		70.300,00	9.100,00	37.600,00	4.800,00

POS Martinkovac I. faza

Tablica 5.

2025.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
6	1	1.079,73	116,74	270,31	29,22
	2	1.081,53	114,94	270,76	28,77
	3	1.083,34	113,13	271,20	28,33
	4	1.085,14	111,32	271,66	27,88
	5	1.086,97	109,51	272,10	27,42
	6	1.088,75	107,72	272,57	26,96
	7	1.090,57	105,87	273,04	26,52
	8	1.092,38	104,07	273,49	26,06
	9	1.094,20	102,26	273,93	25,61
	10	1.096,03	100,43	274,40	25,14
	11	1.097,85	98,62	274,85	24,68
	12	1.099,70	96,77	275,31	24,22
UKUPNO		13.076,19	1.281,38	3.273,62	320,81
Planirane prijevremene otplate		24.023,81	18,62	6.026,38	79,19
SVEUKUPNO		37.100,00	1.300,00	9.300,00	400,00

2026.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
7	1	1.101,53	94,93	275,77	23,77
	2	1.103,37	93,11	276,22	23,30
	3	1.949,28	116,94	488,00	29,29
	4	1.952,50	113,71	488,83	28,47
	5	1.955,77	110,45	489,64	27,65
	6	1.959,06	107,18	490,44	26,83
	7	1.962,29	103,93	491,27	26,02
	8	1.965,58	100,66	492,08	25,19
	9	1.968,85	97,38	492,90	24,38
	10	1.972,14	94,10	493,72	23,55
	11	1.975,42	90,81	494,54	22,74
	12	1.978,72	87,51	495,37	21,91
UKUPNO		21.844,51	1.210,71	5.468,78	303,10
Planirane prijevremene otplate		24.055,49	89,29	6.031,22	96,90
SVEUKUPNO		45.900,00	1.300,00	11.500,00	400,00

2027.g.

EUR

Broj ugovora u otplati	Mjesec	Glavnica APN	Kamata APN	Glavnica JLS	Kamata JLS
8	1	1.982,02	84,21	496,20	21,08
	2	1.985,31	80,92	497,03	20,25
	3	1.988,61	77,62	497,85	19,43
	4	1.991,92	74,30	498,69	18,60
	5	1.995,26	70,95	499,52	17,78
	6	1.998,58	67,66	500,34	16,93
	7	2.001,92	64,32	501,18	16,09
	8	2.005,20	61,00	502,00	15,25
	9	1.138,84	57,64	285,10	14,42
	10	1.140,71	55,74	285,59	13,96
	11	1.405,65	80,04	351,90	20,03
	12	1.407,99	77,68	352,49	19,46
UKUPNO		21.042,01	852,08	5.267,89	213,28
Planirane prijevremene otplate		24.057,99	47,92	6.032,11	86,72
SVEUKUPNO		45.100,00	900,00	11.300,00	300,00

**PLAN POTICAJNIH SREDSTAVA RH ZA POTREBE PROGRAMA POS-a (APOS)
U PERIODU 2024. - 2027.**

R.B.	LOKACIJE	BROJ STANOVA	BROJ PGM	NKP (m ²)	POTICAJNA SREDSTVA RH																				
					UKUPAN IZNOS (EUR/m ²)	UKUPAN IZNOS (EUR)	Utrošeno do 31. 12. 2023.		2024.				2025.				2026.				2027.				
							EUR/m ²	UKUPAN IZNOS	STANOVI (kom)	PGM (kom)	EUR/m ²	UKUPAN IZNOS (EUR)	STANOVI (kom)	PGM (kom)	EUR/m ²	UKUPAN IZNOS (EUR)	STANOVI (kom)	PGM (kom)	EUR/m ²	UKUPAN IZNOS (EUR)	STANOVI (kom)	PGM (kom)	EUR/m ²	UKUPAN IZNOS (EUR)	
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.	ZAMET	30		1.880,00	298,75	561.650,00								30		298,75	561.650,00								
PROGRAM A:		30		1.880,00	—	561.650,00								30		298,75	561.650,00								
Ostaje za platiti										561.650,00															

Broj stanova - u godini početka izgradnje

Napomena: Sukladno projektnom zadatku u natječajnoj dokumentaciji, predmetna građevina na Zametu mora imati neto korisnu površinu svih stambenih jedinica od najmanje 1.880,00 m² dok maksimalna moguća neto korisna površina svih stambenih jedinica može biti 2.050,00 m². Slijedom navedenog, točniji izračun NKP-a znat će se po uspješno provedenom postupku javne nabave, ugovaranju te izradi idejnog projekta.

Broj: IZ-2024-271-002

Rijeka, 27.9. 2024. god.

Ravnatelj Agencije
Alen Milaković, dipl. oec.

