



*Agencija za društveno poticanu  
stanogradnju Grada Koprivnice*

Izvješće o radu i financijsko izvješće  
Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice  
za 2021. godinu

**Naziv i sjedište:** Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice, Zrinski trg 1, Koprivnica

**Osnivač:** Grad Koprivnica, Zrinski trg 1

**Upravno vijeće:** Predsjednica: Aldijana Matić Horvat, članovi: Goran Perišić i Dejan Čokonaj

**Zaposleni:** U Agenciji za društveno poticanu stanogradnju u 2021. godini radile su 2 djelatnice, i to ravnateljica te samostalna suradnica za ekonomsko financijske poslove

### **Rad Agencije u 2021. godini:**

Od početka 2021. godine rad djelatnica Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice usmjeren je na prodaju stanova u 2 obiteljske kuće sa po 3 stana u svakoj kući na lokaciji „Cvjetna“ u Ulici Ruđera Boškovića 14 i Ulici Ruđera Boškovića 16 u Koprivnici. Projektiranje i građenje izvela je zajednica ponuditelja Termika Ružić j.d.o.o., Mijatović, obrt za iznajmljivanje nekretnina, fasaderske i građevinske radove i A PLUS d.o.o., sve iz Koprivnice. Vrijednost Ugovora iznosila je 3.996.000,00 kuna bez uključenog PDV-a.

Nakon završetka i preuzimanja obje kuće krajem 2020. godine, Agencija je početkom 2021. godine podnijela zahtjev za etažiranje svih 6 stanova u zemljišnim knjigama kako bi se kupci mogli upisati kao vlasnici nekretnina. Temeljem etažiranja, Agencija je započela sa pripremom Ugovora o kupoprodaji stana te ostale dokumentacije u vezi obročne otplate i prijenosa vlasništva. Tijekom 2021. godine objavljeno je nekoliko Javnih poziva za prikupljanje zahtjeva za kupnju stana u obiteljskoj kući na lokaciji „Cvjetna“ koji se grade prema Programu društveno poticane stanogradnje u Gradu Koprivnici, a radi utvrđivanja Liste reda prvenstva za preostale slobodne stanove. Na Javni poziv javilo se nekoliko zainteresiranih građana te je temeljem javnih poziva do kraja 2021. godine prodano 5 od ukupno 6 stanova na lokaciji Cvjetna.

Kuće se protežu u smjeru sjeverozapad-jugoistok, sastoje se od 2 etaže (prizemlja i kata) sa ulazima sa sjeveroistočne strane. Izgrađeni stanovi su trosobni veličine 77,67 m<sup>2</sup>, troipolsobni veličine 106,26 m<sup>2</sup> te dvoetažni četverosobni veličine 105,26 m<sup>2</sup> neto korisne površine. Svaki stan ima vlastito spremište smješteno u prizemlju kuće, otvoreno parkirno mjesto, predviđeno je jedno parkirno mjesto za goste, zajednički biciklarnik te mjesto za odlaganje kanti za otpad.

Također, svaki stan ima svoju zelenu površinu, odnosno vrtove stanara veličina od 55,54 m<sup>2</sup> do 214,13 m<sup>2</sup>. Svaka kuća ima po tri stana, od toga su u svakoj kući dvije stambene jedinice jednoetažne, dok je jedna dvoetažna te svaki stan ima zaseban ulaz izvana.



Konstrukcija obje kuće sastoji se od nosivih zidova od šuplje blok opeke i armirano-betonskih stropnih ploča. Krovšte je izvedeno kao ravni krov s pokrovom od termoplastične hidroizolacijske membrane. Obje sagrađene kuće pripadaju „B“ energetske razred, imaju toplinsku izolaciju vanjskih zidova debljine 15 cm, podno grijanje u cijelom stanu sa regulacijom temperature u svakoj prostoriji zasebno, keramikom I. klase, kvalitetnim sanitarijama, PVC vanjskom stolarijom, kliznim stijenama, 5-godišnjom garancijom Izvođača radova i ostalom vrhunskom opremom.



Veličina obje kuće iznosi 578,38 m<sup>2</sup> neto korisne površine. Ukupna vrijednost investicije sa uključenim PDV-om iznosi 5.482.513,79 kuna. Prodajna cijena stanova za kuću 1 iznosila je 9.468,06 kuna/m<sup>2</sup> dok je prodajna cijena za kuću 2 iznosila 9.490,11 kuna/m<sup>2</sup>. Razlika u cijeni kvadrata za kuću 1 i kuću 2 nastala je zbog različite veličine zemljišta.

Krajem godine objavljen je još jedan Javni poziv za prikupljanje zahtjeva za kupnju stana u obiteljskoj kući na lokaciji „Cvjetna“ koji se grade prema Programu društveno poticane stanogradnje u Gradu Koprivnici, a radi utvrđivanja Liste reda prvenstva kako bi se prodao i posljednji stan na lokaciji „Cvjetna“.

Također, tijekom cijele godine djelatnice Agencije samostalno su obavljale sve računovodstvene poslove unutar sustava riznice Grada Koprivnice te radile sve potrebne izvještaje budući da za iste poslove više ne koristi usluge vanjskog računovodstvenog servisa.

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA KOPRIVNICE  
KOPRIVNICA  
Zrinski trg 1/I

OIB: 12826426391  
BROJ RKP-a: 49624  
MATIČNI BROJ: 02577461

**B I L J E Š K E**  
**UZ FINACIJSKO IZVJEŠĆE AGENCIJE**  
**ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU**  
**GRADA KOPRIVNICE ZA RAZDOBLJE**  
**01.01.-31.12.2021 GODINE**

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice (u tekstu koji slijedi: Agencija) je s danom 01.01.2017. godine postala proračunski korisnik Grada Koprivnice te je tijekom 2021. godine i vodila poslovne knjige prema Zakonu o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08, 136/12 i 15/15) i podzakonskim aktima donijetim temeljem toga zakona, Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, Zakonu o porezu na dohodak, Zakonu o doprinosima i drugim propisima koji utvrđuju poslovanje proračunskih korisnika u Republici Hrvatskoj.

Tijekom razdoblja siječanj-prosinac 2021. godine Agencija je obavljala financijsko poslovanje u sustavu riznice Grada Koprivnice.

Na kraju izvještajnog razdoblja Agencija je imala dva zaposlenika.

U Izvještaju o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Agencije u razdoblju siječanj-prosinac 2021 godine iskazani su ukupni prihodi u iznosu 2.906.422,00 kn, ukupni rashodi u iznosu 2.855.462,00 kn te višak prihoda u iznosu 50.960,00 kn.

## **1. PRIHODI/RASHODI**

### **1.1. Prihodi**

Ukupni prihodi ostvareni u izvještajnom razdoblju imaju sljedeću strukturu:

R.B.	AOP PR- RAS	KONTO	NAZIV PRIHODA	OSTVARENO 2020.G.	PLAN 2021.G.	OSTVARENO 2021.G.	% UČEŠĆA	INDEKS 2021/2020	INDEKS OSTV. / PLAN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	095	6432	Kamate na oročena sredstva i depozite po viđenju	103.487,00	146.000,00	286.469,00	9,86	276,82	196,21
2.	093	643	<b>PRIHODI OD KAMATA</b>	<b>103.487,00</b>	<b>146.000,00</b>	<b>286.469,00</b>	<b>9,86</b>	<b>276,82</b>	<b>196,21</b>
3.	122	6615	Prihodi od pruženih usluga	96.402,00	148.251,00	124.823,00	4,29	129,48	84,20
	121	6614	Prihodi od prodaje proizvoda i robe	0,00	1.016.400,00	2.199.321,00	75,67	0,00	204,10
4.	123	661	<b>PRIHODI OD PRODAJE PROIZVODA I USLUGA</b>	<b>96.402,00</b>	<b>148.251,00</b>	<b>2.199.321,00</b>	<b>75,67</b>	<b>2.281,41</b>	<b>1.483,51</b>
5.	130	6711	Prihodi iz nadležnog proračuna - GRAD KOPRIVNICA	376.863,00	443.300,00	420.399,00	14,46	111,55	94,83

6.	129	671	PRIHODI IZ NADLEŽNOG PRORAČUNA - GRAD KOPRIVNICA	376.863,00	443.300,00	420.399,00	14,46	111,55	94,83
7.	145	683	Ostali prihodi	249,00	2.373,00	233,00	0,01	93,57	9,82
8.	136	683	OSTALI PRIHODI	249,00	2.373,00	233,00	0,01	93,57	9,82
9.	001	6	UKUPNO PRIHODI POSLOVANJA	577.001,00	739.924,00	2.906.422,00	100,00	503,71	392,80
10.	309	7221231	Prihodi od prodaje potrojenja i opreme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
11.	308	722	PRIHODI OD PRODAJE NEFINANCIJSKE IMOVINE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
12.	629	6+7	SVEUKUPNO PRIHODI	577.001,00	739.924,00	2.906.422,00	100,00	503,71	392,80

Ostvareni ukupni prihodi u 2021. godini su u odnosu na ostvarene prihode u 2020. godini znatno povećani (povećanje za 503,7%). Više od planiranog ostvareni su prihodi od kamata koji se odnose na naplaćene kamate za prijevremenu otplatu u cijelosti trećeg obroka za prodaju stanova.

Prihodi od pruženih usluga u 2021. godini ostvareni su od najma poslovnog prostora i refundacije režijskih troškova na izgradnji stanova po programu POS-a. Iako je planirana prodaja svih stanova (Cvjetna 1 i Cvjetna 2) koncem 2021. godine, nisu prodani svi izgrađeni stanovi radi čega je nastalo odstupanje planiranih i ostvarenih prihoda od prodaje stanova. Ugovori o kupoprodaji za preostali stan će se sklopiti s kupcima nakon prodaje koja se očekuje tijekom 2022. godine.

## 1.2. Rashodi

Ukupni rashodi Agencije za razdoblje siječanj-prosinac 2021. godine iznose 2.855.462,00 kn, od čega su:

R.B.	AOP BILANCA	KONTO	NAZIV RASHODA	OSTVARENO 2020.G.	PLAN 2021.G.	OSTVARENO 2021.G.	% UČEŠĆA	INDEKS 2021/2020	INDEKS OSTV. / PLAN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	148	311	UKUPNO PLAĆE	245.680,00	272.000,00	265.454,00	9,27	108,05	97,59
2.	153	312	UKUPNO OSTALI RASHODI ZA ZAPOSLENE	5.650,00	20.000,00	19.289,00	0,67	341,40	96,45
3.	154	313	DOPRINOSI NA PLAĆE	40.537,00	44.000,00	43.800,00	1,53	108,05	99,55
4.	159	321	NAKNADE TROŠKOVA ZAPOSLENIMA	10.294,00	15.000,00	13.158,00	0,46	127,82	87,72
5.	164	322	RASHODI ZA MATERIJAL I ENERGIJU	13.947,00	4.241.373,00	2.444.858,00	85,42	17.529,63	57,64
6.	172	323	RASHODI ZA USLUGE	68.865,00	63.700,00	51.901,00	1,81	75,37	81,48
7.	183	329	OSTALI NESPOMENUTI RASHODI POSLOVANJA	17.305,00	25.500,00	16.964,00	0,59	98,03	66,53
8.	205	343	OSTALI FINANCIJSKI RASHODI	27,00	1.300,00	38,00	0,00	140,74	2,92
9.	268	383	KAZNE, PENALI I NAKNADE ŠTETE	0,00	1.300,00	0,00	0,00	0,00	-
10.	148	3	RASHODI POSLOVANJA	402.305,00	4.684.173,00	2.855.462,00	99,77	709,78	60,96
11.	363	422	RASHODI ZA NABAVU NEFINANCIJSKE IMOVINE	0,00	15.000,00	6.712,00	-	-	-
12.	630		UKUPNO RASHODI	402.305,00	4.699.173,00	2.862.174,00	100,00	711,44	60,96

Kako je naprijed navedeno, tijekom 2021. godine nisu ostvareni ukupni prihodi od prodaje svih stanova te, shodno tome, nisu ostvareni ni planirani rashodi za materijal i energiju u dijelu koji se odnose na izgrađene stanove.

### 1.3. Manjak/višak prihoda

Razlika između ukupnih prihoda i ukupnih rashoda (višak prihoda) za razdoblje siječanj-prosinac 2021. godine iznosi 50.960,00 kn.

Preneseni (netirani) višak prihoda ostvaren u ranijim godinama iznosi 1.422.536,00 kn. Ukupno raspoloživi višak prihoda koji se prenosi u 2022. godinu iznosi 1.466.783,00 kn.

Raspoloživi višak prihoda u iznosu 1.466.783,00 kn utrošit će se u 2022. godini na aktivnosti koje su u skladu s Financijskim planom i programom rada Agencije za društveno poticanu stanogradnju grada Koprivnice za 2022. godinu.

## 2.BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2021 GODINE

Ukupna aktiva (i pasiva) Agencije na dan 31.12.2021. godine iznosila je 12.277.227,00 kn.

Struktura aktive iskazana je u sljedećoj tablici:

R.B.	AOP BILANCA	KONTO	NAZIV AKTIVNOG KONTA	STANJE 31.12.2020.	STANJE 31.12.2021.	% UČEŠĆA	INDEKS
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	004	011	Zemljište	1.128.000,00	1.128.000,00	9,21	100,00
2.	015	022	Postrojenja i oprema	16.689,00	23.401,00	0,19	140,22
3.	023	029	Ispravak vrijednosti dugotrajne imovine	-12.735,00	-14.926,00	-0,12	117,20
4.		<b>01+02</b>	<b>UKUPNO DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>1.131.954,00</b>	<b>1.136.475,00</b>	<b>9,28</b>	<b>100,40</b>
5.	049	042	Sitni inventar u upotrebi	6.818,00	7.695,00	<b>0,06</b>	<b>112,86</b>
6.	050	049	Ispravak vrijednosti sitnog inventara u upotrebi	-6.818,00	-7.695,00	<b>-0,06</b>	<b>112,86</b>
7.	<b>047</b>	<b>04</b>	<b>UKUPNO SITNI INVENTAR</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
8.	058	064	Građevine za dalju prodaju	4.442.461,00	2.039.034,00	<b>16,65</b>	45,90
9.	<b>058</b>	<b>06</b>	<b>UKUPNO PROIZVEDENA DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>4.442.461,00</b>	<b>2.039.034,00</b>	<b>16,65</b>	<b>45,90</b>
10.	<b>002</b>		<b>UKUPNO NEFINANCIJSKA IMOVINA</b>	<b>5.574.415,00</b>	<b>3.175.509,00</b>	<b>25,93</b>	<b>56,97</b>
11.	073	12	Depoziti i potraživanja	1.392,00	1.563,00	0,01	112,28
12.	141	16	Potraživanja za prihode poslovanja	6.679.453,00	9.070.008,00	74,06	135,79
13.	<b>063</b>	<b>1</b>	<b>UKUPNO FINANCIJSKA IMOVINA</b>	<b>6.680.845,00</b>	<b>9.071.845,00</b>	<b>74,07</b>	<b>135,78</b>
14.	<b>166</b>	<b>191</b>	<b>RASHODI BUDUĆIH RAZDOBLJA</b>	<b>0,00</b>	<b>30.147,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
15.	<b>001</b>		<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>12.255.260,00</b>	<b>12.277.227,00</b>	<b>100,00</b>	<b>99,93</b>

U aktivi je u odnosu na 2020. godinu smanjena stavka građevina za daljnju prodaju koja se odnosi na izgradnju stanova, a koji će biti prodani u 2022. godini.

U pasivi su iskazane dugoročne i kratkoročne obveze, vlastiti izvori, obračunati ostali prihodi i višak prihoda. Struktura pasive prikazana je u sljedećoj tablici:

R.B.	AOP BILANCA	KONTO	NAZIV PASIVNOG KONTA	STANJE 31.12.2020.	STANJE 31.12.2021.	% UČEŠĆA	INDEKS
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	171	231	Obveze za zaposlene	25.205,00	33.418,00	0,27	132,58
2.	172	232	Obveze za materijalne rashode	513.531,00	38.083,00	0,31	7,42
3.	238	234	Obveze za financijske rashode	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	180	239	Ostale tekuće obveze	4.616.490,00	3.654.040,00	29,76	79,15
5.	181	244	Obveze za nabavu građevinskih objekata za dalju prodaju (zaliha)	5.465.601,00	5.465.601,00	44,52	100,00
6.	<b>169</b>	<b>2</b>	<b>UKUPNO OBVEZE</b>	<b>10.620.827,00</b>	<b>9.191.142,00</b>	<b>74,86</b>	<b>86,54</b>
7.	232	911	Vlastiti izvori	3.953,00	8.476,00	0,07	214,39
8.	239	922	Višak (manjak) poslovanja	1.422.536,00	1.466.783,00	11,95	103,11
9.	249	966	Obračunati ostali prihodi	207.944,00	1.610.826,00	13,12	774,64
10.	<b>231</b>	<b>9</b>	<b>UKUPNO VLASTITI IZVORI</b>	<b>1.634.433,00</b>	<b>3.086.084,00</b>	<b>25,14</b>	<b>188,82</b>
11.	<b>169</b>		<b>UKUPNO PASIVA</b>	<b>12.255.260,00</b>	<b>12.277.227,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,18</b>

Smanjenje obveza za materijalne rashode u odnosu na prethodno razdoblje odnosi se na smanjenje obveze za izgradnju stanova (Cvjetna 1 i Cvjetna 2), koje obveze su postojale u 2020. godini, obzirom da u 2021. godini nije bilo izgradnje stanova.

## 2.1.Dugotrajna imovina i sitni inventar

Agencija je u izvještajnom razdoblju ulagala u dugotrajnu materijalnu imovinu. Tijekom 2021. godine nije bilo prodaje dugotrajne imovine.

Ispravak vrijednosti dugotrajne materijalne imovine za 2021. godinu evidentiran je u iznosu 14.926,00 kn.

## 2.2.Građevine za dalju prodaju

Tijekom 2021. godine Agencija je sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji završila stanove u naselju Cvjetna u Koprivnici (Cvjetna 1 i Cvjetna 2). Građevine su izgrađene te je za prodaju preostao jedan stan. Agencija je u 2021. godini sklopila 5 ugovora za prodaju stanova, a od toga su 2 kupca u 2021. godini platila predujam a 1 kupac je platio stan u cijelosti, dok su 2 kupca uplatila predujam 2020. godine.

Agencija je tijekom 2021. godine nastavila obavljati i pripreme za projektiranje i izgradnju stanova po Programu POS-a koji se planiraju graditi u 2022 godini.



### **2.3. Novac**

Obzirom da Agencija posluje u sklopu riznice Grada Koprivnice, tijekom izvještajnog razdoblja nije poslovala preko vlastitog žiro-računa te vlastite blagajne.

### **2.4. Financijska imovina**

Ukupna potraživanja na dan 31. prosinca 2021. godine iznose 9.101.718,00 kn. Potraživanja su kratkotrajna i odnose se na potraživanja za PDV u iznosu 360,00 kn, ostala potraživanja u iznosu 1.163,00 kn i potraživanja za prihode od prodaje usluga u iznosu 94.914,82 kn.

Dugotrajna potraživanja za prihode od prodaje proizvoda i usluga odnose se na potraživanja za prodaju stanova izgrađenih po programu POS-a za treći obrok kojeg kupci stanova plaćaju izravno Agenciji.

### **2.5. Obveze**

Agencija je na dan 31. prosinca 2021. godine imala nepodmirenih obveza u ukupnom iznosu 10.620.827,26 kn. Obveze se odnose na obveze za zaposlene za plaću za prosinac 2021. godine koja je isplaćena u siječnju 2022. godine u iznosu 25.823,83 kn obveze za materijalne rashode u iznosu od 327.783,00 kn, ostale tekuće obveze u iznosu 1.040.289,00 kn te dugoročne obveze koje se sastoje od ostalih obveza u iznosu 5.465.601,12 kn (obveza za nabavu građevinskih objekata za daljnju prodaju (zaliha) za zemljište koje je nabavljeno za potrebe izgradnje stanova od Grada Koprivnice i obveza za povrat Agenciji za poticanu stanogradnju Republike Hrvatske, a koje dopijevaju s otplatom trećeg obroka za sve izgrađene zgrade).

Od ukupnih obveza nedospjele obveze iznose 9.191.142,00 kn.

### **2.6. Promjene u vrijednosti i obujmu imovine i obveza**

Tijekom 2021. godine Agencija je evidentirala promjene u vrijednosti i obujmu imovine u iznosu 99.351,76 kn koje se odnose na tečajne razlike za treći obrok za prodane stanove kojeg kupci plaćaju izravno Agenciji.

Koprivnica, 31. siječnja 2022.

**RAVNATELJICA:**  
**Martina Alihodžić, univ.spec.dipl.oec.**