



Izvješće o radu i financijsko izvješće
Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice
za 2022. 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 2022. godini radile su 2 djelatnice, i to ravnateljica te samostalna suradnica za ekonomsko financijske poslove

Rad Agencije u 2022. godini:

Od početka 2022. godine rad djelatnica Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice usmjeren je na prodaju preostalog stana S3 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.

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 m², troipolsobni veličine 106,26 m² te dvoetažni četverosobni veličine 105,26 m² 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 m² do 214,13 m². 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 razredu, 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 m² 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/m² dok je prodajna cijena za kuću 2 iznosila 9.490,11 kuna/m². Razlika u cijeni kvadrata za kuću 1 i kuću 2 nastala je zbog različite veličine zemljišta.



Krajem 2021. 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 S3 u Ulici Ruđera Boškovića 14 na lokaciji „Cvjetna“. Na objavljeni javni poziv stigao je jedan Zahtjev za odobravanje kupnje stana. U prvom dijelu 2022. godine sa kupcima je sklopljen Ugovor o kupoprodaji stana, obavljena primopredaja te pripremljeni svi dokumenti potrebni za uknjižbu vlasništva te obročnu otplatu trećeg obroka.

Nakon prodaje i posljednjeg stana na lokaciji Cvjetna, Agencija je planirala krenuti u daljnju izgradnju stanova na lokaciji Cvjetna. Budući da su se okolnosti na tržištu nekretnina dosta promijenile (porast cijena rada, materijala, inflacija, pripreme za uvođenje eura), Agencija nije bila u mogućnosti izgraditi stanove sa utvrđenom maksimalnom etalonskom cijenom građenja niti sa maksimalnom cijenom stanova određenom Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji. Prosječna prodajna cijena stana po m² korisne, odnosno prodajne površine na jednom stambenom objektu, prema odredbama 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, 58/21), ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 50%. Etalonska cijena

građenja u 2022. godini iznosila je 6.800,00 kn po m² korisne površine stana koja uključuje trošak građenja s PDV-om. Troškovi u iznosu do 50% etalonske cijene građenja odnose se na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu te projektiranje, nadzor i vodni doprinos, iznose do 3.400,00 kn po m² korisne površine stana (s PDV-om).

Maksimalna cijena stana iz Programa POS-a u 2022. godini iznosila je 10.200,00 kuna po m² korisne površine stana, odnosno cca 1.350 € po m² korisne površine stana. Cijene izgradnje su u 2022. godini porasle za najmanje 20% u odnosu na 2019. godinu kada je sklopljen Ugovor o građenju za 2 obiteljske kuće na lokaciji Cvjetna. O potrebi za povećanjem etalonske cijene građenja obaviješteno je i Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Tijekom godine, izvršeno je otklanjanje nedostataka u stanovima u garantnom roku. Tako je u suradnji sa izvođačima radova odrađena većina prijavljenih reklamacija, dok će se dio nedostataka riješiti u nadolazećem razdoblju.

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
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.-31.12.2022 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 2022. 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 2022. godine iskazani su ukupni prihodi u iznosu 1.276.834,90 kn, ukupni rashodi u iznosu 1.226.354,32 kn te višak prihoda u iznosu 50.480,58 kn.

1. PRIHODI/RASHODI

1.1. Prihodi

Ukupni prihodi ostvareni u izvještajnom razdoblju imaju sljedeću strukturu:

R.B.	ŠIFRA	NAZIV PRIHODA	OSTVARENO 2021.G.	PLAN 2022.G.	OSTVARENO 2022.G.	INDEKS 2022/2021	INDEKS OSTV. / PLAN
1	2	4	5	6	7	9	10
1.	6432	Kamate na oročena sredstva i depozite po viđenju	286.469,00	80.000,00	64.887,81	22,7	81,11
2.	643	PRIHODI OD KAMATA	286.469,00	80.000,00	64.887,81	22,7	81,11
3.	6615	Prihodi od pruženih usluga	124.823,00	105.000,00	103.427,81	82,9	98,50
4.	6614	Prihodi od prodaje proizvoda i robe	2.074.498,00	800.000,00	688.751,12	33,2	11,9
5.	661	PRIHODI OD PRODAJE PROIZVODA I USLUGA	2.199.321,00	905.000,00	792.178,93	36	
6.	6711	Prihodi iz nadležnog proračuna - GRAD KOPRIVNICA	420.399,00	443.000,00	417.603,18	99,30	94,83

7.	671	PRIHODI IZ NADLEŽNOG PRORAČUNA - GRAD KOPRIVNICA	420.399,00	443.000,00	417.603,18	99,30	94,83
8.	683	Ostali prihodi	233,00	3.600,00	2.164,98	929,20	60,14
9.	683	OSTALI PRIHODI	233,00	3.600,00	2.164,98	929,20	60,14
10.	6	UKUPNO PRIHODI POSLOVANJA	2.906.422,00	1.431.600,00	1.276.834,90	43,9	89,20

Ostvareni ukupni prihodi u 2022. godini su u odnosu na ostvarene prihode u 2021. godini umanjeni za 43,9%. Razlog tome je prodaja jednog stana u objektu Cvjetna1 na lokaciji Ruđera Boškovića 14 i otplata III. obroka samo jednog stana na lokaciji Zvonimira Goloba 3. Samim time umanjeni su i prihodi od kamata koji se odnose na naplaćene kamate za prijevremenu otplatu u cijelosti trećeg obroka za prodaju stanova.

Prihodi od pruženih usluga u 2022. godini ostvareni su od najma poslovnog prostora i refundacije režijskih troškova.

1.2. Rashodi

Ukupni rashodi Agencije za razdoblje siječanj-prosinac 2022. godine iznose 1.226.354,32, od čega su:

R.B.	ŠIFRA	NAZIV PRIHODA	OSTVARENO 2021.G.	PLAN 2022.G.	OSTVARENO 2022.G.	INDEKS 2022/2021	INDEKS OSTV. / PLAN
1	3	4	5	6	7	8	9
1.	311	UKUPNO PLAĆE	265.454,00	272.000,00	267.346,67	100,7	98,29
2.	312	UKUPNO OSTALI RASHODI ZA ZAPOSLENE	19.289,00	25.400,00	25.379,79	131,6	99,92
3.	313	DOPRINOSI NA PLAĆE	43.800,00	44.500,00	44.112,13	100,7	99,13
4.	321	NAKNADE TROŠKOVA ZAPOSLENIMA	13.158,00	14.200,00	11.572,13	87,9	81,5
5.	322	RASHODI ZA MATERIJAL I ENERGIJU	2.444.858,00	2.233.149,00	819.617,76	33,5	36,7
6.	323	RASHODI ZA USLUGE	51.901,00	62.100,00	46.270,61	89,20	75,37
7.	329	OSTALI NESPOMENUTI RASHODI POSLOVANJA	16.964,00	15.000,00	9.130,53	53,8	60,87
8.	343	OSTALI FINANCIJSKI RASHODI	38,00	4.000,00	2.924,70	7.696,6	73,12
9.	383	KAZNE, PENALI I NAKNADE ŠTETE	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00
10.	3	RASHODI POSLOVANJA	2.855.462,00	2.670.849,00	1.226.354,32	42,9	45,92
11.	422	RASHODI ZA NABAVU NEFINANCIJSKE IMOVINE	6.712,00	5.000,00	2.550,00	38,0	51,0
12.		UKUPNO RASHODI	2.862.174,00	2.675.849,00	1.228.904,32		

Kako je naprijed navedeno, tijekom 2022. godine ostvareni su ukupni prihodi od prodaje jednog stana, te prijevremene otplate u cijelosti trećeg obroka za prodaju jednog stana. Shodno tome, nisu ostvareni ni planirani rashodi za materijal i energiju u dijelu koji se odnose na izgrađene stanove.

1.3. Manjak/viřak prihoda

Razlika između ukupnih prihoda i ukupnih rashoda (viřak prihoda) za razdoblje siječanj-prosinac 2022. godine iznosi 50.480,58 kn.

Preneseni (netirani) viřak prihoda ostvaren u ranijim godinama iznosi 1.466.783,00 kn. Ukupno raspoloživi viřak prihoda koji se prenosi u 2023. godinu iznosi 1.514.984,52 kn.

Raspoloživi viřak prihoda u iznosu 1.514.984,52 kn utrořit će se u 2023. godini na aktivnosti koje su u skladu s Financijskim planom i Programom rada Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice za 2023. godinu.

2.BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2022. GODINE

Ukupna aktiva (i pasiva) Agencije na dan 31.12.2022. godine iznosila je 10.111.417,85 kn.

Struktura aktive iskazana je u sljedećoj tablici:

R.B.	ŠIFRA	NAZIV AKTIVNOG KONTA	STANJE 31.12.2021.	STANJE 31.12.2022.	INDEKS
1	3	4	5	6	8
1.	011	Zemljiřte	1.128.000,00	1.128.000,00	100,00
2.	022	Postrojenja i oprema	8.475,00	9.023,79	106,5
3.	029	Ispravak vrijednosti dugotrajne imovine	-14.926,00	-14.926,18	100,00
4.	01+02	UKUPNO DUGOTRAJNA IMOVINA	1.136.475,00	1.137.023,79	100,05
5.	042	Sitni inventar u upotrebi	7.695,00	7.693,26	100,00
6.	049	Ispravak vrijednosti sitnog inventara u upotrebi	-7.695,00	-7.693,26	100,00
7.	04	UKUPNO SITNI INVENTAR	0,00	0,00	0,00
8.	064	Građevine za dalju prodaju	184.054,00	129.490,24	70,4
9.	06	UKUPNO PROIZVEDENA DUGOTRAJNA IMOVINA	2.039.035,00	1.234.670,08	60,6
10.		UKUPNO NEFINANCIJSKA IMOVINA	3.175.509,00	2.371.693,87	74,7
11.	12	Depoziti i potraživanja	1.563,00	0,00	0,00
12.	16	Potraživanja za prihode poslovanja	9.070.008,00	7.739.723,98	85,3
13.	1	UKUPNO FINANCIJSKA IMOVINA	9.101.718,00	7.739.723,98	85,0
14.	191	RASHODI BUDUĆIH RAZDOBLJA	30.147,00	0,00	0,00
15.		UKUPNO AKTIVA	12.277.227,00	10.111.417,85	82,4

U aktivi je u odnosu na 2021. godinu smanjena stavka građevina za daljnju prodaju koja se odnosi na izgrađene stanove, a u 2022. godini prodan je zadnji preostali stan na lokaciji Cvjetna 1.

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.	KONTO	NAZIV PASIVNOG KONTA	STANJE 31.12.2021.	STANJE 31.12.2022.	INDEKS
1	3	4	5	6	8
1.	231	Obveze za zaposlene	33.417,83	27.569,19	82,5
2.	232	Obveze za materijalne rashode	38.082,91	6.273,10	16,5
3.	234	Obveze za financijske rashode	0,00	0,00	0,00
4.	239	Ostale tekuće obveze	3.654.040,11	1.360.977,21	37,2
5.	244	Obveze za nabavu građevinskih objekata za dalju prodaju (zaliha)	5.465.601,12	5.465.601,12	100,00
6.	2	UKUPNO OBVEZE	9.191.141,97	6.860.420,62	74,6
7.	911	Vlastiti izvori	8.474,51	9.023,79	106,5
8.	922	Višak (manjak) poslovanja	1.473.784,31	1.514.984,52	103,3
9.	966	Obračunati ostali prihodi	1.610.826,28	1.726.988,92	107,2
10.	9	UKUPNO VLASTITI IZVORI	3.086.084,00	3.250.997,23	105,4
11.		UKUPNO PASIVA	12.277.227,07	10.111.417,85	82,4

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 nisu postojale u 2021. godini, obzirom da u 2022. godini nije bilo izgradnje stanova.

2.1. Dugotrajna imovina i sitni inventar

Agencija je u izvještajnom razdoblju ulagala u dugotrajnu materijalnu imovinu. Tijekom 2022 godine nije bilo prodaje dugotrajne imovine.

Ispravak vrijednosti dugotrajne materijalne imovine za 2022. godinu evidentiran je u iznosu 14.926,00 kn.

2.2. Građevine za daljnju prodaju

Krajem 2021. godine Agencija je sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji završila stanove u Cvjetnom naselju u Koprivnici (Cvjetna 1 i Cvjetna 2 – stanovi s vrtovima) čija je ukupna vrijednost investicije 5.482.513,79 kn s uključenim PDV-om. Građevine su izgrađene te je tijekom 2022. godine prodan preostali stan u Ulici Ruđera Boškovića 14 na lokaciji Cvjetna.

Agencija je tijekom 2022. godine nastavila obavljati i pripreme za projektiranje i izgradnju stanova po programu POS-a koji se planiraju graditi u 2023. 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 2022. godine iznose 7.739.723,98 kn. Potraživanja se odnose na potraživanja za prihode od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga što se odnosi na najam prostora za Zavod za vještačenje, profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba sa invaliditetom. U potraživanja ulaze i potraživanja proračunskih korisnika za sredstva uplaćena u proračun.

2.5.Obveze

Agencija je na dan 31. prosinca 2022. godine imala nepodmirenih obveza u ukupnom iznosu 6.860.420,62 kn. Obveze se odnose na obveze za zaposlene za plaću za prosinac 2022. godine koja je isplaćena u siječnju 2023. godine u iznosu 27.569,19 kn. Obveze za materijalne rashode u iznosu od 6.273,10 kn odnose se na režijske troškove, ostale tekuće obveze u iznosu 1.360.977,21 kn odnose se na povrat sredstava jedinici lokalne samouprave i APN-u za III. obrok prema Programu društvene poticane stanogradnje. 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 dospijevaju s otplatom trećeg obroka za sve izgrađene zgrade).

Od ukupnih obveza nedospjele obveze iznose 9.191.141.97 kn.

2.6.Promjene u vrijednosti i obujmu imovine i obveza

Tijekom 2022. godine Agencija nije evidentirala promjene u vrijednosti i obujmu imovine koje se odnose na tečajne razlike za treći obrok za prodane stanove kojeg kupci plaćaju izravno Agenciji.

Koprivnica, 31. siječnja 2023.

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