



URBROJ: 52/2023
Koprivnica, 16.11.2023.

OBRAZLOŽENJE

Prijedloga II. izmjena i dopuna Financijskog plana Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice za 2023. godinu

Osnovni podaci o ustanovi:

- Naziv obveznika: Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice
- Poštanski broj i sjedište obveznika: 48 000 Koprivnica
- Adresa sjedišta: Koprivnica, Zrinski trg 1
- Šifra Grada/Općine: 201, Koprivnica
- Broj RKP: 49624
- Matični broj: 02577461
- OIB: 12626426391
- Šifra Djelatnosti prema NKD: 8412, reguliranje djelatnosti subjekata koji pružaju zdravstvenu zaštitu, usluge u obrazovanju i kulturi i druge društvene usluge, osim obaveznoga socijalnoga osiguranja.
- Odgovorna osoba: Martina Alihodžić, Ravnateljica

Sažetak i djelokrug rada proračunskog korisnika

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice provodi izgradnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje u Gradu Koprivnici. Zadaća Agencije je priprema i provođenje izgradnje višestambenih zgrada i obiteljskih kuća, te prodaja istih. Agencija izrađuje svu potrebnu dokumentaciju u procesu od objave Javnog poziva zainteresiranim kupcima pa sve do primopredaje stanova.

Agencija obavlja investitorske poslove u vezi s izgradnjom i prodajom stanova u okviru društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice sukladno propisima kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja.

Djelatnost Agencije za društveno poticanu stanogradnju grada Koprivnice sukladno Statutu obuhvaća:

- praćenje interesa i potreba građana Grada Koprivnice za kupnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje
- planiranje potreba i utvrđivanje prijedloga godišnjih i srednjoročnih planova i dinamike izgradnje stambenih zgrada po modelu društveno poticane stanogradnje, te utvrđivanje veličine, strukture i broja stanova
- planiranje lokacija za društveno poticanu stanogradnju u suradnji s nadležnim upravnim tijelima Grada Koprivnice
- naručivanje projektne dokumentacije stambenih zgrada

- ugovaranje gradnje stambenih zgrada po modelu društveno poticane stanogradnje
- praćenje nadzora nad gradnjom i primopredajom objekata
- sklapanje ugovora o kupoprodaji stanova i praćenje obročne otplate
- realiziranje ostalih programa iz djelatnosti društveno poticane stanogradnje – uređenja pročelja zgrada, obnovi krovova, izgradnji, dogradnji ili rekonstrukciji zgrada kojima se osigurava novi stambeni prostor.

Uz djelatnosti za koje je osnovana, Ustanova može obavljati i druge djelatnosti koje služe obavljanju djelatnosti za koje je osnovana, ako se te druge djelatnosti obavljaju u manjem opsegu ili ako je obavljanje tih djelatnosti uobičajeno uz temeljne djelatnosti.

Odluku o promjeni djelatnosti donosi Upravno vijeće uz prethodnu suglasnost osnivača.

Zakonski okvir na kojem se zasniva djelatnost

Zakonski okvir unutar kojeg Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice djeluje kao javna ustanova čine zakoni i pravilnici Republike Hrvatske:

- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (NN [109/01](#), [82/04](#), [76/07](#), [38/09](#), [86/12](#), [07/13](#), [26/15](#), [57/18](#), [66/19](#), [58/21](#))
- Zakon o građenju (NN [153/13](#), [20/17](#), [39/19](#), [125/19](#))
- Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/2004, NN 25/2006, NN 121/2011)
- Pravilnik o najmu nekretnina iz Programa POS-a (NN 57/2015, NN 101/18)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12, 67/19, NN 154/2022)

Osim navedenih zakona Agencija obavlja djelatnosti i putem sljedećih akata:

- Propisi jedinice lokalne samouprave
- Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice
- Statut Agencije
- Pravilnik o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice

Prijedlogom drugih izmjena i dopuna financijskog plana za 2023. godinu usklađuje se dosadašnje ostvarenje prihoda i primitaka te rashoda i izdataka s procjenom njihova ostvarenja do kraja 2023. godine.

Obrazloženje programa i aktivnosti koje su predmet prijedloga II. izmjene i dopune Financijskog plana Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice za 2023. godinu

OPĆI DIO Financijskog plana

Prilikom izrade Prijedloga II. izmjena i dopuna Financijskog plana za 2023. godinu uz navedenu zakonsku regulativu Agencija planira procjenu realno ostvarivih vlastitih prihoda od prodaje robe, pružanja usluga te prihoda od kamata na dane zajmove građanima. Iz nadležnog proračuna Grada Koprivnice ovim prijedlogom II. izmjena i dopuna Financijskog plana izvršen je interni rebalans stavki rashoda iz gradskog izvora financiranja za redovne rashode Agencije stoga ukupni iznos planiranih sredstava ne bilježi korekciju više/manje, već su stavke planirane u granicama danog limita.

Prva izmjena financijskog plana Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice za 2023. godinu izrađena je uravnoteženjem prihoda i rashoda te iznosi 272.701,000 EUR. Ovim

izmjena i dopunama predlaže se umanjenje plana za 140.796,00 EUR ili 48% te je isti dan na usvajanje u iznosu od 131.905,00 EUR uravnoteženjem prihoda i rashoda s uključenim prenesenim rezultatom poslovanja odnosno viškovima i manjkovima po izvorima financiranja.

Ukupni preneseni višak iz prethodnih godina raspoređen je Odlukom o sukcesivnom trošenju viška i raspoloživi višak u tekućoj godini iznosi 68.351,00 EUR što jer sa uključenom razlikom realiziranog i planiranog viška iz Odluke o sukcesivnom trošenju viška za trogodišnje razdoblje.

U tabeli A Općeg dijela Financijskog plana u Računu prihoda i rashoda prihodi poslovanja planirani su iz dva izvora financiranja i to prihod iz nadležnog proračuna koji je planiran u iznosu 14.000,00 EUR i vlastiti prihodi u iznosu 117.905,00 EUR. Prihodi iz nadležnog proračuna za financiranje rashoda poslovanja u podskupini 671 planirani su u iznosu 14.000,00 EUR, a ovim prijedlogom izmjena i dopuna Financijskog plana predlaže se interni rebalans stavki prihoda za planirane rashode te planirani ukupni iznos skupine 67 ne bilježi korekciju na više ili manje. Na podskupini 643 povećavaju se prihodi od kamata na dane zajmove zbog cjelokupne otplate nekretnine u III. kvartalu tekuće godine.

Ostvareni vlastiti prihodi od prodaje proizvoda i robe, te prihodi od pruženih usluga na podskupini 661 umanjuju se s obzirom na tekući plan.

Ostali prihodi na podskupini 683 uvećavaju se zbog subvencija države za električnu energiju. I tečajnih razlika.

U Računu prihoda i rashoda rashodi poslovanja planirani u iznosu 272.037,00 EUR umanjuju se za 140.296,00 EUR ili 48% i iznose 131.741,00 EUR. Za rashode za zaposlene postojala je potreba za povećanjem zbog povećanja osnovice plaće u III. kvartalu godine te ostalih prava koja proizlaze iz III. izmjene i dopune pravilnika o radu Agencije.

Materijalni rashodi umanjuju se za 35% s obzirom da nema troškova izgradnje i samim time nema ni prodaje novih stanova.

Ovim izmjenama i dopunama povećavaju se financijski rashodi zbog usklade potraživanja sa kupcima koji kupuju stanove otplatom na više godine i sada iznose 3.299,00 EUR.

U Tabeli B koja se odnosi na Raspoloživa sredstva iz prethodnih godina prijedlogom II. izmjena i dopuna Financijskog plana stavke viškova bilježe korekciju prema Odluci o sukcesivnom trošenju viška i umanjuje se za 34%. Planirani višak utrošiti će se na stavke u rashodima za redovan rad u A200302.

Slijedom navedenog, prijedlog II. izmjena i dopuna Financijskog plana izrađen je u iznosu od 131.905,00 EUR uravnoteženjem prihoda i rashoda iz navedenih izvora financiranja te je u istom planirani utrošak viška prihoda.

PRIHODI POSLOVANJA

Prihodi poslovanja planiraju se u iznosu od 63.554,00 EUR što predstavlja smanjenje u odnosu na dosadašnji plan za 8.074,00 EUR ili 8,9%.

Prihodi poslovanja dijele se na Prihode od imovine, Prihode od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga, Prihode iz nadležnog proračuna te Ostale prihode.

Prihodi od imovine u skupini 64 planiraju se u iznosu od 19.610,00 EUR što predstavlja povećanje u odnosu na plan za 14.610,00 EUR, a obuhvaća prihode od kamata na dane zajmove neprofitnim organizacijama.

Prihodi od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga u skupini 66 odnose se na otplatu anuiteta III. obroka i davanje poslovnog prostora u najam koji je u vlasništvu Agencije.

Prihodi iz nadležnog proračuna u skupini 67 planiraju se u iznosu od 14.000,00 EUR i ovim izmjenama i dopunama ne zahtijevaju korekciju na više ili manje. Odnose se na financiranje redovne djelatnosti Agencije od strane osnivača tj. služe za pokriće dijela materijalno-financijskih rashoda.

Ostali prihodi u skupini 68 uključuju subvenciju države za električnu energiju i tečajne razlike zbog usklade potraživanja sa kupcima koji kupuju stanove otplatom na više godina.

POSEBNI DIO-Program 2003 REDOVNA DJELATNOST POTICANE STANOGRADNJE

A200301 Rashodi za redovan rad- Grad Koprivnica

Za financiranje redovne djelatnosti Agencije iz nadležnog proračuna jedinice lokalne samouprave planiran je iznos od 14.000,00 EUR i u najvećem dijelu utrošen je na plaće dvoje zaposlenika. U ovoj je aktivnosti izvršen interni rebalans stavki, odnosno preostala sredstva iz naknada za rad predstavničkih tijela raspodjeljuju se na komunalne i računalne usluge. S obzirom na provedbu internog rebalansa stavki rashoda i prihoda ova aktivnost ne bilježi promjene na više ili manje.

A200302 Rashodi za redovan rad- vlastita sredstva

Rashodi poslovanja smanjuju se za 140.796,00 EUR ili za 46% u odnosu na dosadašnji plan i iznose 117.905,00 EUR.

Rashodi poslovanja obuhvaćaju rashode za zaposlene, materijalne i financijske rashode, ostale rashode te rashode za nabavu proizvedene dugotrajne imovine.

Rashodi za zaposlene planiraju se u iznosu od 34.955,00 EUR i veći su za 2.300,00 EUR u odnosu na dosadašnji plan. Rashodi za zaposlene obuhvaćaju plaće, doprinose na plaće i ostale rashode za zaposlene koji se isplaćuju prema Pravilniku o radu. Ovim izmjenama i dopunama planirano je povećanje rashoda za zaposlene slijedom povećanja koeficijenata složenosti poslova i ostalih materijalnih prava. Agencija je sama osigurala ostatak sredstava za financiranje rashoda za zaposlene budući da je dio osiguran iz Proračuna Grada Koprivnice.

Materijalni rashodi se planiraju u iznosu od 79.354,00 EUR što predstavlja smanjenje za 145.496,00 EUR ili 35% u odnosu na dosadašnji plan. Materijalni rashodi obuhvaćaju rashode za redovno poslovanje i izvršavanje programskih aktivnosti. Isti se financiraju iz Proračuna Grada Koprivnice u iznosu od 1.261,00 EUR i odnose se na komunalne usluge, naknade za rad predstavničkih tijela, računalne usluge i sitni inventar dok se iz vlastitih sredstava financira iznos od 79.354,00 EUR.

Naknade troškova zaposlenima planiraju se u iznosu od 2.455,00 EUR, a odnose se na naknade troškova prijevoza, službena putovanja i stručno usavršavanje zaposlenika. Unutar ove stavke nije došlo do promjena u odnosu na dosadašnji plan.

Rashodi za materijal i energiju financiraju se dijelom iz Proračuna Grada Koprivnice što se odnosi na sitni inventar, dok se rashodi za energiju, materijal i sirovine, materijal i dijelovi za tekuće i investicijsko održavanje financiraju iz vlastitih sredstava i smanjuju se za 143.694,00 EUR i novim izmjenama i dopunama iznose 65.744,00 EUR. Smanjenje ove stavke u odnosu na dosadašnji plan najvećim dijelom proizlazi iz racionalnosti poslovanja što je bilo potrebno uskladiti sa ovim rebalansom.

Rashodi za usluge planiraju se u iznosu 7.066,00 EUR odnosno smanjuju se za 1.402,00 EUR u odnosu na dosadašnji plan, a odnose se na usluge telefona, pošte i prijevoza, usluge tekućeg i investicijskog održavanja, usluge promidžbe i informiranja, komunalne usluge, zakupnine i najamnine prostora kojeg Agencija koristi, intelektualne i osobne usluge, računalne usluge i ostale usluge potrebne za redovno poslovanje i izvršavanje programskih aktivnosti.

Ostali nespomenuti rashodi poslovanja planiraju se u iznosu od 536,00 EUR što je manje za 500,00 EUR u odnosu na plan, a odnose se na rashode za reprezentaciju, premije osiguranja te pristojbe i naknade.

Financijski rashodi planiraju se u iznosu 3.299,00 EUR što je znatno veće na postojeći plan, a razlog su negativne tečajne razlike koje su nastale radi usklađenja potraživanja sa kupcima koji kupuju stanove otplatom na više godina.

Ostali financijski rashodi ovim izmjenama i dopunama ostaju isti tj. nema potrebe za korekcijom, a obuhvaćaju naknade šteta pravnim i fizičkim osobama.

Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine ne iziskuju promjenu ovim izmjenama i dopunama, a uključuju uredsku opremu i namještaj.

Izveštaj o postignutim ciljevima i rezultatima programa od 1.1. do 31.10.2023. godine

Tijekom proračunske godine Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice pratila je kretanje tržišnih cijena građenja. Iako je početkom godine podignuta cijena građenja za 10% u odnosu na prethodnu godinu, maksimalna cijena građenja i maksimalna cijena stana određena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji i dalje nije dovoljna da se pokriju svi troškovi vezani uz građenje.

Agencija je u proteklom razdoblju redovito podmirivala rashode za zaposlene te materijalne i financijske rashode koji nastaju kroz redovito poslovanje. Također su vraćena državna poticajna sredstva prema jedinici lokalne samouprave (grad) te Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama u ukupnom iznosu od 52.849,00 EUR.

Predsjednica Upravnog vijeća Agencije:
Aldijana Matić Horvat,
dipl.oec