



*Agencija za društveno poticanu
stanogradnju Grada Koprivnice*

Izvješće o radu i financijsko izvješće
Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice
za 2025. godinu

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

Osnivač: Grad Koprivnica, Zrinski trg 1

Upravno vijeće: Predsjednica: Andreja Popijač Cestar, članovi: Marinela Ivanček i Robert Jakupanec

Upravno vijeće Ustanove:

1. donosi:

- Statut uz prethodnu suglasnost osnivača,
- druge opće akte određene zakonom i ovim Statutom,
- godišnji program rada i razvoja Ustanove te nadzire njihovo izvršavanje,
- financijski plan i godišnji obračun,

2. odlučuje:

- o stjecanju, opterećenju ili otuđenju nekretnina i druge imovine Ustanove čija pojedinačna vrijednosti iznosi od 70.000,00 do 500.000,00 kuna,
- o stjecanju, opterećenju ili otuđenju nekretnina i druge imovine Ustanove, čija pojedinačna vrijednosti prelazi 500.000,00 kuna uz prethodnu suglasnost osnivača,

3. predlaže Gradskom vijeću:

- promjenu naziva i sjedišta Ustanove,
- promjenu djelatnosti,
- promjene Statuta Ustanove

4. raspravlja i odlučuje o izvješćima ravnatelja.

5. imenuje i razrješava ravnatelja Ustanove.

6. Podnosi godišnje izvješće o poslovanju Ustanove Gradskom vijeću Grada Koprivnice.

Upravno vijeće odlučuje i o drugim pitanjima u skladu sa Zakonom, Statutom i drugim općim aktima Ustanove.

Djelatnost Ustanove:

- 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.

Zaposleni: U Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice u 2025. godini radile su 2 djelatnice, i to ravnateljica te samostalna suradnica za ekonomsko financijske poslove.

Agencija od 2009. do 2025. godine:

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice je od svog osnutka 2009. godine do danas izgradila ukupno 89 stanova po Programu društveno poticane stanogradnje u Gradu Koprivnici. Na lokaciji Lenišće-istok izgrađene su tri višestambene zgrade i jedna PRVA ECO-SANDWICH kuća sa ukupno 83 stambene jedinice dok su na lokaciji „Cvjetna“ izgrađene 2 obiteljske kuće sa 6 stanova.

Rad Agencije u 2025. godini:

Nakon završetka izgradnje i prodaje svih stanova na lokaciji „Cvjetna“, Agencija je krenula u daljnju izgradnju na istoj lokaciji. Na 5. sjednici Gradskog vijeća Grada Koprivnice, usvojena je Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ 10/25). Povjerenstvo za provođenje postupka za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova koji se grade po Programu društveno poticane stanogradnje u Gradu Koprivnici raspisati će početkom 2026. godine Javni poziv za prikupljanje zahtjeva za kupnju 12 stanova na lokaciji „Cvjetna“ koja će se graditi prema Programu društveno poticane stanogradnje u Gradu Koprivnici, a radi utvrđivanja Liste reda prvenstva. Lista reda prvenstva, broj prijavljenih kandidata poslužit će kao prvi konkretan, mjerljiv pokazatelj stvarne potražnje na području Grada Koprivnice.

Povrat naplaćenih javnih sredstava:

Kao i svih prethodnih godina, Agencija je radila povrat naplaćenih javnih sredstava koji se sastoji od povrata javnih sredstava naplaćenih otplatom zajmova, odnosno III. obroka. Ovim aktivnostima podmiruju se obveze po primljenom zajmu od državnog i gradskog proračuna za izgrađene stanove po programu društveno poticane stanogradnje. Isto se odnosi na otplatu glavnice i kamate na angažirana javna sredstva koja se prema zakonskoj regulativi naplaćuju za račun Republike Hrvatske i Grada Koprivnice razmjerno njihovim udjelima u cijeni nekretnine.

Osnovni je cilj pratiti otplatu prodanih nekretnina te osigurati povrat javnih sredstava temeljem zaključenih ugovora o kupoprodaji i ugovora o obročnoj otplati kao i otplatnih planova. Tako je tijekom 2025. godine izvršen povrat javnih sredstava za lokacije POS1, POS2, POS 3 i Cvjetna. U 2025. godini ukupno je otplaćeno 49.945,12 EUR primljenih zajmova, od čega se 39.262,15 EUR eura odnosi na državni proračun, a 10.682,97 EUR na proračun Grada Koprivnice. Sredstva se odnose na zajmove kupaca stanova koji su bili u obročnoj i prijevremenoj otplati, od čega je 1 kupac prijevremeno otplatio nekretninu.

Rad Agencije u 2026. godini i dalje:

Na temelju pristiglih Zahtjeva za odobravanje kupnje stana na lokaciji Cvjetna, raspisati će se postupak javne nabave za projektiranje i izgradnju 12 stanova te sklopiti Ugovor sa odabranim ponuditeljima.

Stanovi na lokaciji Cvjetna graditi će se u Ulici Ruđera Boškovića odnosno u nastavku ulice gdje su već izgrađeni POS-ovi stanovi. Sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji maksimalna prodajna cijena kvadrata iznositi će 2.104,00 eur/m². Cijena podrazumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova u vezi s građenjem stanova, troškove izrade projektno tehničke dokumentacije, stručni nadzor, priključke građevine na infrastrukturu te ostale troškove uključujući porez na dodanu vrijednost.

Realizacijom ovog projekta nastaviti će se provedba Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice, s ciljem osiguravanja kvalitetnog i cjenovno pristupačnog stanovanja za građane. Izgradnjom novih 12 stanova u stambenoj zoni Cvjetna nastaviti se razvoj ovog naselja te stvaraju preduvjeti za rješavanje stambenog pitanja novih korisnika. Tijekom 2026. godine provesti će se postupak javne nabave za projektiranje i građenje, izrada projektno-tehničke dokumentacije te podnijeti zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Rad Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice ostaje usmjeren na osiguravanje uvjeta za priuštivo stanovanje i odgovorno planiranje daljnjih investicijskih aktivnosti.

Program društveno poticane stanogradnje/priuštivo stanovanje:

Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (NN br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21 i 72/25) uređuje se sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i unapređenja graditeljstva. Društveno poticana stanogradnja je program koji se provodi 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.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine je na temelju Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine, kao prvog i krovnog strateškog dokumenta o stanovanju u Hrvatskoj, kao i Akcijski plan za provedbu Nacionalnog plana za razdoblje 2025.-2027. godine, najavilo donošenje Zakona o priuštivom stanovanju. NPSP predviđa niz provedbenih mjera koje uključuju izmjene propisa kao i donošenje novih propisa kako bi se uspostavio sustav dugoročnog i održivog priuštivog stanovanja u Republici Hrvatskoj. Planira se sustavno organizirana stanogradnja, nabava i stjecanje stambenih nekretnina financiranjem ili sufinanciranjem javnim sredstvima te gospodarenje stambenim nekretninama radi osiguranja priuštivog stanovanja ciljnim skupinama građana i stambenog zbrinjavanja u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima.

Po donošenju Zakona o priuštivom stanovanju, a prema zadanim rokovima, Grad Koprivnica i Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice dostaviti će iskaz potreba Grada Koprivnice za realizaciju priuštivog stanovanja.

RKP broj	49624
Naziv obveznika	AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA KOPRIVNICE
Razina	21

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE ZA RAZDOBLJE I - XII 2025.

Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Bilješka 1.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
6	PRIHODI POSLOVANJA (šifre 61+62+63+64+65+66+67+68)	6	48.724,13	34.784,16	71,4
3	RASHODI POSLOVANJA (šifre 31+32+34+35+36+37+38)	3	72.138,99	86.137,16	119,4
	MANJAK PRIHODA POSLOVANJA (šifre Z005-6)	Y001	23.414,86	51.353,00	219,3
7	Prihodi od prodaje nefinancijske imovine (šifre 71+72+73+74)	7	0,00	0,00	-
4	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine (šifre 41+42+43+44+45)	4	216,00	0,00	0
	VIŠAK/MANJAK PRIHODA OD NEFINACIJSKE IMOVINE (šifre 7-4, 4-7)	X002, Y002	216,00	0,00	0
8	Primici od financijske imovine i zaduživanja (šifre 81+82+83+84+85)	8	0,00	0,00	-
5	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova (šifre 51+52+53+54+55)	5	0,00	0,00	-
	VIŠAK/MANJAK PRIMITAKA OD FINACIJSKE IMOVINE I ZADUŽIVANJA (šifre 8-5, 5-8)	X003, Y003	0,00	0,00	-
	MANJAK PRIHODA I PRIMITAKA (šifre Y345-X678)	Y005	23.630,86	51.353,00	217,3

Prihodi poslovanja-šifra 6 iskazani su u visini 34.784,16 eura, a odnose se na prihode od imovine u iznosu od 14.268,39 eura (šifra 64), prihode od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga 15.427,20 eura (šifra 66), prihoda iz nadležnog proračuna 4.979,85 eura (šifra 67) te ostalih prihoda 108,72 eura (šifra 68). Prihodi od imovine (šifra 64)-iskazani iznos predstavlja prihode od kamata na dane zajmove neprofitnim organizacijama, građanima, kućanstvima, odnosno javna sredstva naplaćena od kupaca, fizičkih osoba kroz tzv. III. obrok (šifra 6432) za POS1, POS, POS3 na lokaciji Lenišće istok i Cvjetna 1. Prihodi od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga-šifra 66-iskazani prihodi odnose se na prihode od pruženih usluga najma poslovnog prostora Zavodu za vještačenje, profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba sa invaliditetom. Prihodi iz nadležnog proračuna-šifra 67 odnose se na sredstva iz proračuna Grada Koprivnice koja su

isplaćena za dio plaća. Ostali prihodi-šifra 68-odnose se na prihode koji proizlaze iz subvencija države za električnu energiju definiranu Uredbom Vlade RH.

Rashodi poslovanja-šifra 3 iskazani su u visini 86.137,16 eura, a odnose se na rashode za zaposlene 66.553,74 eura (šifra 31), materijalne rashode u iznosu od 19.536,70 eura (šifra 32) i financijske rashode (šifra 34) u iznosu od 46,72 eura. Rashodi za zaposlene (šifra 31) obuhvaćaju izdatke za bruto plaće za dvoje zaposlenika Agencije u iznosu od 54.804,02 eura (šifra 311), ostale rashode za zaposlene koji se odnose na regres, prehranu zaposlenika i uskrnicu u visini od 2.707,00 eura (šifra 311) i doprinose na plaće u iznosu od 9.042,72 eura (šifra 313). Materijalni rashodi-šifra 32-odnose se na naknade za prijevoz, rashode za materijal i energiju, rashode za usluge i ostale nespomenute rashode poslovanja. Financijski rashodi-šifra 34-odnose se na negativne tečajne razlike koje se javljaju nakon cjelokupne otplate zajma III. obroka tijekom niza godina.

U tekućem razdoblju ostvaren je manjak prihoda i primitaka u iznosu od 51.353,00 eura kao rezultat povećanja rashoda poslovanja. Istovremeno, Agencija raspolaže s prenesenim viškom prihoda i primitaka iz prethodnog razdoblja u iznosu od 356.278,38 eura. Akumulirani višak u potpunosti pokriva tekući manjak, čime je osigurana likvidnost i stabilnost poslovanja, a raspoloživi ostatak viška za slijedeće razdoblje iznosi 304.925,38 eura.

Napominjemo da postoje i obračunati prihodi poslovanja koji nisu naplaćeni u iznosu od 251.613,80 eura, a odnose se na kupce stanova koji kupuju stanove otplatom na više godina.

Bilješka 2.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
6	PRIHODI POSLOVANJA (šifre 61+62+63+64+65+66+67+68)	6	48.724,13	34.784,16	71,4

Navedeni prihodi odnose se na prihode iz anuiteta iz III. obroka kojeg kupci stanova plaćaju prema Ugovoru o obročnoj otplati, prihode za najam poslovnog prostora kojeg Agencija ima u vlasništvu, a izdaje ga Zavodu za vještačenje, profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba sa invaliditetom te prihode iz nadležnog proračuna.

Bilješka 3.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
64	Prihodi od imovine (šifre 641+642+643)	64	22.550,70	14.268,39	63,3

Navedeni prihodi odnose se na mjesečne kamate iz anuiteta III. obroka kojeg kupci stanova plaćaju Agenciji. S obzirom na isto izvještajno razdoblje prošle godine u obročnu otplatu iz počeka ili je prijevremeno otplatio preostali zajam krenuo je samo jedan kupac, stoga su prihodi od kamata znatno manji.

Bilješka 4.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
6415	Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika i razlika zbog primjene valutne klauzule	6415	0,00	1.338,69	-

Navedeni prihodi odnose se na valutnu klauzulu koja je nastala uskladom sintetike i analitike po karticama kupaca.

Bilješka 5.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
66	Prihodi od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga, prihodi od donacija te povrati po protestiranim jamstvima (šifre 661+663)	66	21.174,73	15.427,20	72,9

Prihodi se odnose na otplatu III. obroka kojeg kupci plaćaju izravno Agenciji i na prihode Zavoda za vještačenje, profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba sa invaliditetom.

Bilješka 6.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
67	Prihodi iz nadležnog proračuna i od HZZO-a na temelju ugovornih obveza (šifre 671+673)	67	4.720,76	4.979,85	105,5

Ovi prihodi se odnose na sredstva iz proračuna Grada Koprivnice koja su isplaćena sa računa Riznice Grada Koprivnice za dio plaća.

Bilješka 7.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
68	Kazne, upravne mjere i ostali prihodi (šifre 681+683)	68	277,94	108,72	39,1

Prihodi nastali zbog obračuna razlike za električnu energiju temeljem Uredbe Vlade RH.

Bilješka 8.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
3	RASHODI POSLOVANJA (šifre 31+32+34+35+36+37+38)	3	72.138,99	86.137,16	119,4

Rashodi poslovanja odnose se na rashode za zaposlene što uključuje plaće za dvoje zaposlenika, ostale rashode za zaposlene (božićnicu, regres, dar za dijete te troškove prehrane) i doprinose na plaće.

Materijalni rashodi uključuju naknade troškova zaposlenima (putne troškove, stručno usavršavanje te seminare), rashode za materijal i energiju što uključuje troškove uredskog materijala, energiju, materijal za tekuće i investicijsko održavanje i sitni materijal).

Rashodi za usluge odnose se na usluge telefona, poštanske usluge, usluge tekućeg i investicijskog održavanja, usluge promidžbe i informiranja, komunalne usluge, zakupnine i najamnine, licence, te računalne usluge.

U rashode poslovanja također spadaju i financijski rashodi što uključuje negativne tečajne razlike zbog primjene valutne klauzule.

Bilješka 9.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
311	Plaće (bruto) (šifre 3111 do 3114)	311	43.398,07	54.804,02	126,3

Plaća za dvoje zaposlenika koje su povećane u prosincu 2024. Povećanje koje je uslijedilo u prosincu 2024. godine. IV. izmjenama i dopunama Pravilnika o radu Agencije usklađena je osnovica sa osnovicom osnivača, dok su IV. izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije izmijenjeni koeficijenti.

Bilješka 10.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
312	Ostali rashodi za zaposlene	312	4.216,00	2.707,00	64,2

Uključuju božićnicu, dar za dijete, regres i prehranu koja je regulirana novim Pravilnikom o radu od 27. prosinca 2024. godine na 112. sjednici UV-a, stoga su navedeni rashodi znatno manji od istog izvještajnog razdoblja prošle godine.

Bilješka 11.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
313	Doprinosi na plaće (šifre 3131 do 3133)	313	7.160,72	9.042,72	126,3

Povećani s obzirom na povećanje koje je uslijedilo u prosincu 2024. godine. IV. izmjenama i dopunama Pravilnika o radu Agencije usklađena je osnovica sa osnovicom osnivača, dok su IV. izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Agencije izmijenjeni koeficijenti.

Bilješka 12.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
32	Materijalni rashodi (šifre 321+322+323+324+325+329)	32	15.281,27	19.536,70	127,8

Uključuje naknade troškova zaposlenima, rashode za materijal i energiju, rashode za usluge, ostale nespomenute rashode poslovanja i ostale financijske rashode.

Bilješka 13.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
321	Naknade troškova zaposlenima (šifre 3211 do 3214)	321	1.699,12	2.064,81	121,5

Ovi rashodi su povećani s obzirom na isto razdoblje prošle godine zbog održavanja nekoliko webinarâ i seminara tijekom godine.

Bilješka 14.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
3299	Ostali nespomenuti rashodi poslovanja	3299	0,00	4.364,39	-

U knjiženjima glavnice III. obroka kupaca za otplatu stanova potrebno je bilo stornirati dio PDV-a koji se nalazi u III. obroku, stoga otpisani PDV prema odredbi čl.229 st.4. Pravilnika treba teretiti račun ostalih rashoda (32999).

Bilješka 15.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
34	Financijski rashodi (šifre 341+342+343)	34	1.702,38	46,72	2,7

Ovi rashodi uključuju negativne tečajne razlike koje su nastale nakon otplate III. obroka kupaca koji otplaćuju stanove na više godina, a u protekloj godini otplaćen je samo jedan stan u cijelosti.

Bilješka 16.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
38	Rashodi za donacije, kazne, naknade šteta i kapitalne pomoći (šifre 381+382+383+386)	38	380,55	0,00	0

U ovoj godini nije bilo naknade štete prema kupcima stanova.

Bilješka 17.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
92211	Višak prihoda poslovanja - preneseni	92211	244.800,59	356.278,38	145,5

Nakon ispravka obračunatih prihoda gdje je utvrđeno da je knjižena glavnica prije kamate za vrijeme počeka sadržavala PDV u III. obroku koji je dio izdanog računa kupcu sa PDV-om bilo je potrebno ispraviti dio PDV-a u III. obroku te za isti iznos povećati stanje viška.

Bilješka 18.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
96	Obračunati prihodi poslovanja - nenaplaćeni	96	423.274,16	251.613,80	59,4

Ovi prihodi su znatno umanjeni s obzirom na isto razdoblje protekle godine zbog ovršnog postupka kojim se naplatio dio potraživanja, a dio se otpisuje. Upravno vijeće predlaže otpis nenaplativog potraživanja jer je založno pravo na nekretnini bilo sredstvo osiguranja za povrat ovog iznosa potraživanja za prodani stan. S obzirom na prodaju nema se više iz čega naplatiti glavnica tj. kamata te je buduća naplata u potpunosti nemoguća. Na kontu 966 knjiži se vrijednost potraživanja obračunatih prihoda bez PDV-a stoga se za nenaplaćeni dio potraživanja knjiži smanjenje vrijednosti na kontu 966 i za taj iznos se povećava konto promjene obujma na koji je prethodno knjižen dio koji je nemoguće naplatiti.

Bilješka 19.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
42	Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine (šifre 421+422+423+424+425+426)	42	216,00	0,00	0

U izvještajnom razdoblju tekuće godine nije bilo nabave dugotrajne imovine.

Bilješka 20.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
9221-9222	Višak prihoda i primitaka - preneseni (šifre '9221x,9222x VP' - '9221x,9222x MP' + 92213 - 92223)	9221-9222	244.800,59	356.278,38	145,5

S obzirom na obračunate prihode iz prethodnih razdoblja te s obzirom na usklađenje sa stanjem potraživanja od kupaca (IOS) utvrđuje se da je došlo do razlike u iznosu od 26.096,43 eura koja se odnosi na veće stanje obračunatih prihoda u poslovnim knjigama u odnosu na stvarno stanje potraživanja od kupaca bez PDV-a, te je nastalu razliku potrebno bilo knjižiti na teret rezultata.

Bilješka 21.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
	Višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju (šifre X005 + '9221-9222' - Y005 - '9222-9221')	X006	221.169,73	304.925,38	137,9

Nakon obračuna prihoda i rashoda koji su znatno veći i nakon korekcije potraživanja navedeni iznos je raspoloživ u sljedećem razdoblju.

Bilanca Bilješka 22.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
01	Neproizvedena dugotrajna imovina (šifre 011+012-019)	01	167.950,20	167.950,20	100

Agencija u izvještajnom razdoblju nije ulagala u dugotrajnu materijalnu imovinu. Tijekom 2025. godine nije bilo prodaje dugotrajne imovine.

Bilješka 23.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
02	Proizvedena dugotrajna imovina (šifre '021 i 02921' + '022 i 02922' + '023 i 02923' + '024 i 02924' + '025 i 02925' + '026 i 02926')	02	105.026,99	103.258,65	98,3

Ispravak vrijednosti dugotrajne materijalne imovine za 2025. godinu evidentiran je u iznosu od 19.404,22 eura.

Bilješka 24.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
1	Financijska imovina (šifre 11+12+13+14+15+16+17+19)	1	988.829,16	862.633,54	87,2

Ukupna potraživanja na dan 31.prosinca 2025. godine iznose 862.633,54 eura. Potraživanja su kratkotrajna i odnose se na potraživanja za prihode od prodaje usluga u iznosu od 1.682,92 eura, te dugotrajna potraživanja za prihode od stanova u iznosu od 847.877,35 eura. Dugotrajna potraživanja za prihode od prodaje robe odnose se na potraživanja za prodaju stanova izgrađenih po programu POS-a za treći obrok kojeg kupci stanova plaćaju izravno Agenciji.

Bilješka 25.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
166	Potraživanja za prihode od prodaje proizvoda i robe te pruženih usluga i za povrat po protestiranim jamstvima	166	929.754,01	849.560,27	91,4

Potraživanja se odnose na potraživanja III. obroka od kupaca prema Ugovoru o obročnoj otplati koji kupuju stanove na više godina te na potraživanja od Zavoda za vještačenje, profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba sa invaliditetom za najam poslovnog prostora kojeg Agencija ima u svom vlasništvu.

Bilješka 26.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
	OBVEZE I VLASTITI IZVORI (šifre 2+9)	B003	1.425.675,23	1.297.711,27	91,0

Agencija je na dan 31.12.2025. godine imala nepodmirenih obveza u ukupnom navedenom iznosu. Obveze se odnose na obveze za plaću za prosinac 2025. godine koja je isplaćena u siječnju 2026. godine u iznosu od 5.422,71 eur, obveze za materijalne rashode u visini od 1.432,50 eura te ostale tekuće obveze u iznosu od 1.458,22 eura. Dugoročne obveze koje se sastoje od obveza za nabavu nefinancijske imovine (obveze 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 društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnici, a koje dopijevaju s otplatom III. obroka za sve izgrađene zgrade). Od ukupnih obveza dospjele obveze odnose se na plaćenu fakturu za webinar u iznosu od 106,25 eura dok su ukupne nedospjele obveze u iznosu od 488.368,38 eura (obrazac Obveze).

Bilješka 27.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
2	Obveze (šifre 23+24+25+26+27+29)	2	676.204,36	637.913,45	94,3

Ukupne obveze se smanjuju s obzirom na stanje 1.siječnja zbog povrata sredstava za zemljište JLS-u prema Zakonu o POS-u.

Bilješka 28.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
23	Obveze za rashode poslovanja (šifre 231 do 234 + 235 + 236 + 237 do 239)	23	8.065,95	8.313,43	103,1

Obveze za rashode poslovanja uključuju obveze za zaposlene (plaće, doprinosi), obveze za materijalne rashode (putni troškovi, stručno usavršavanje zaposlenika, rashodi za materijal i energiju, sitni inventar, usluge telefona i pošte, komunalne usluge, zakupnine i najamnine, naknade za rad predstavničkih tijela, premija osiguranja i pristojbe i naknade). Ostale tekuće obveze uključuju porez na dodanu vrijednost te ostale nespomenute obveze.

Bilješka 29.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
239	Ostale tekuće obveze	239	1.527,23	1.458,22	95,5

Ovaj konto sadrži obveze za porez na dodanu vrijednost.

Bilješka 30.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
24	Obveze za nabavu nefinancijske imovine (šifre 241 do 245)	24	490.844,17	480.161,20	97,8

Iskazani saldo odnosi se na obveze za nabavu zemljišta za izgradnju stanova prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji koja su kupljena od Grada Koprivnice. Obveza sa konta 24 prebacuje se na konto 27, u dijelu koji se odnosi na dospijeće plaćanja unutar jedne godine, dok preostali dio obveza prema Gradu Koprivnici ostaje na kontu 24.

Bilješka 31.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
27	Obveze za predujmove, depozite, jamčevne pologe i tuđe prihode	27	177.294,24	149.438,82	84,3

Stanje na dan 31.12.2024. godine na osnovnom računu 23958 bilo je potrebno prenijeti u početno stanje 1.1.2025. godine na odgovarajuće osnovne račune u okviru skupine 27. Slijedom navedene izmjene na ovom kontu je iskazano stanje svih pripadajućih osnovnih računa iz skupine 27. Na ovom kontu je iskazan saldo za obveze Agencije za povrat u proračun Grada Koprivnice.

Bilješka 32.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
922	Rezultat - višak/manjak (šifre 9221-9222)	922	221.169,73	304.925,38	137,9

Kao što je navedeno u obrascu PR-RAS, nakon ispravka obračunatih prihoda gdje je utvrđeno da je knjižena glavnica prije kamate za vrijeme počeka sadržavala PDV u III. obroku koji je dio izdanog računa kupcu sa PDV-om bilo je potrebno ispraviti dio PDV-a koji se odnosi na dio PDV-a u III. obroku te za isti iznos povećati stanje viška. Nakon obračuna prihoda i rashoda koji su znatno veći i nakon korekcije potraživanja navedeni iznos je raspoloživ u sljedećem razdoblju.

Bilješka 33.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
96	Obračunati prihodi poslovanja (šifre 961 do 963 + 964 do 968)	96	423.274,16	251.613,80	59,4

Ovi prihodi su umanjeni zbog ovršnog postupka kojim je naplaćen samo dio potraživanja, a dio se otpisuje. Na kontu 966 knjiži se vrijednost potraživanja obračunatih prihoda bez PDV-a stoga se za nenaplaćeni dio potraživanja knjiži smanjenje vrijednosti na kontu 966.

Bilješka 34.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
dio 16	Potraživanja za prihode poslovanja - nedospjela	dio 16 N	988.829,16	827.335,49	83,7

Ukupna potraživanja za prihode poslovanja koja su nedospjela odnose se na kupce stanova koji otplaćuju stanove prema Ugovorima o obročnoj otplati na više godina, dok se potraživanja za prihode od pruženih usluga odnose na najam i režije poslovnog prostora koja su za mjesec prosinac, a dospijevaju u siječnju 2026. godine.

Bilješka 35.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
dio 23	Obveze za rashode poslovanja - nedospjele	dio 23 N	8.065,95	8.207,18	101,8

Nedospjele obveze u iznosu od 5.422,71 euro odnose se na plaću za prosinac koja dospijeva u siječnju, obveze za materijalne rashode su u iznosu od 1.408,77 eura i ostale tekuće obveze u iznosu od 1.457,88 eura.

Bilješka 36.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
dio 24	Obveze za nabavu nefinancijske imovine - nedospjele	dio 24 N	490.844,17	480.161,20	97,8

Agencija prema zakonu o POS-u ima obvezu kvartalnog vraćanja 65% sredstava iz III. obroka za sva zemljišta na lokacijama Lenište istok i Cvjetna1 i Cvjetna2.

Bilješka 37.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
27611	Obveze proračunskih korisnika za povrat u proračun	27611	177.294,24	149.438,82	84,3

Kvartalni povrat sredstava JLS-u i APN-u.

Promjene u vrijednosti i obujmu imovine i obveza

Bilješka 38.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos povećanja	Iznos smanjenja	Indeks (%)
9151	Promjene u vrijednosti i obujmu imovine (šifre 91511+91512)	9151	0,00	16.580,74	-

Tijekom 2025. godine Agencija je evidentirala promjene u vrijednosti i obujmu imovine u navedenom iznosu koje se odnose na obračun ispravka vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine i na otpis nenaplaćenog dijela kamate i glavnice prema sudskoj odluci.

Bilješka 39.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos povećanja	Iznos smanjenja	Indeks (%)
	Proizvedena dugotrajna imovina	P003	0,00	1.768,34	-

Izvršen obračun ispravka vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine.

Bilješka 40.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos povećanja	Iznos smanjenja	Indeks (%)
	Proizvedena kratkotrajna imovina	P007	0,00	14.812,40	-

Otpis dijela nenaplaćenog potraživanja za glavicu prema sudskoj odluci.

Izvještaj o obvezama

Bilješka 41.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos	Indeks (%)
	Stanje obveza 1. siječnja (=stanju obveza iz Izvještaja o obvezama na 31. prosinca prethodne godine)	V001	676.204,36	-

Stanje obveza na dan 1. siječnja 2025. godine iznosi 676.204,36 eura i istovjetno je stanju u Bilanci na dan 31.12.2024.

Bilješka 42.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos	Indeks (%)
	Povećanje obveza u izvještajnom razdoblju (šifre V003+N23+N24 + 'N dio 25,26'+N27)	V002	110.137,67	-

Povećanje obveza u izvještajnom razdoblju iznosi 110.137,67 eura, a odnosi se na obveze za rashode poslovanja 89.426,53 eura, od čega se 66.553,74 eura odnosi na obveze za zaposlene, obveze za materijalne rashode 17.291,89 eura koje uključuju putne troškove, stručno usavršavanje zaposlenika, rashode za materijal i energiju, uredski materijal i režijske troškove. Ostale tekuće obveze u iznosu od 5.580,90 eura odnose se na obveze za PDV te ostale nespomenute obveze od 126,81 eur.

Bilješka 43.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos	Indeks (%)
27	Obveze za predujmove, depozite, jamčevne pologe i tuđe prihode	N27	20.683,58	-

Na ovom kontu evidentirani su kvartalni povratu JLS-u i APN-u.

Bilješka 44.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos	Indeks (%)
	Stanje dospjelih obveza na kraju izvještajnog razdoblja (šifre V008+D23+D24 + 'D dio 25,26' + D27)	V007	0,00	-

Nije bilo dospjelih obveza.

Bilješka 45.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos	Indeks (%)
	Stanje nedospjelih obveza na kraju izvještajnog razdoblja (šifre V010 + ND23 + ND24 + 'ND dio 25,26' + ND27)	V009	637.889,38	-

Na dan 31.prosinca 2025. godine Agencija je imala nepodmirenih obveza u iznosu od 637.889,38 eura. Obveze se odnose na rashode poslovanja u ukupnom iznosu od 8.289,36 eura, od čega su obveze za zaposlene za plaću u prosincu 2025. godine koja je isplaćena u siječnju 2026. godine. u iznosu od 5.422,71 eur, obveze za materijalne rashode u iznosu od 1.408,77, ostale tekuće obveze u iznosu od 1.457,88 eura te ostale dugoročne obveze u iznosu od 480.161,20 eura (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 APN-u, a koje dospijevaju s otplatom trećeg obroka za sve izgrađene zgrade).

Bilješka 46.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos	Indeks (%)
27	Obveze za predujmove, depozite, jamčevne pologe i tuđe prihode	ND27	149.438,82	-

Na ovom kontu je iskazan saldo za obveze Agencije za povrat u proračun Grada Koprivnice te APN-u za doznačena sredstva Agenciji.

Koprivnica, 30.1.2026.

Ravnateljica Agencije:
Martina Alihodžić, univ.spec.dipl.oec.