

JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOV  
TRG SLOBODE 12/I  
42000 VARAŽDIN  
OIB:73172441120

Broj RKP-a: 49405  
Razina :21  
Šifra djelatnosti: 7112

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA  
I.-XII.2018**

Varaždin, 31.siječnja 2019.

Temeljem članka 12. Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15., 93/15., 135/15.) u nastavku su sastavljene Bilješke kao sastavni dio financijskih izvještaja proračunskog korisnika.

## **OPĆI PODACI O DRUŠTVU**

### **PRAVNI OBLIK**

Javna ustanova Gradski stanovi sa sjedištem u Varaždinu, Trg slobode 12/I neprofitna je ustanova, osnovana 03. rujna 2004. godine, upisana u Glavnu knjigu Sudskog registra Trgovačkog suda u Varaždinu 22. ožujka 2005. godine. Dana 01. siječnja 2016. godine temeljem dopisa Ministarstva financija od 29. rujna 2015. godine Javna ustanova Gradski stanovi stječe status proračunskog korisnika proračuna jedinice lokalne područne samouprave Grada Varaždina kao jedinog osnivača ustanove, te je kao takav dužan primijeniti proračunsko računovodstvo.

### **OSNIVAČI**

Osnivač ustanove je Grad Varaždin sa sjedištem u Varaždinu, Trg Kralja Tomislava 1, OIB: 13269011531

### **DJELATNOST**

Djelatnost društva je:

- Istraživanje i eksperimentalni razvoj u tehničkim i tehnološkim znanostima
- Građevinski konzalting i inženjering za izgradnju gradskih stanova
- Projektiranje i nadzor nad gradnjom
- Upravljanje stanovima u vlasništvu Grada
- Organizacija održavanja građevina ( praćenje i očuvanje namjene građevine, te poduzimanje mjera nužnih za sigurnost i mehaničku otpornost i stabilnost građevine te za život i zdravlje ljudi)
- Upravljanje stanovima u objektima kolektivnog stanovanja

Javna ustanova Gradski stanovi u 2017. godini je zbog potencijalne mogućnosti obavljanja novih djelatnosti proširila djelokrug rada temeljem Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o osnivanju Javne ustanove Gradski stanovi („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 6/17) na slijedeće djelatnosti:

- usluge informacijskog društva
- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- posredovanje u prometu nekretnina
- poslovanje nekretninama
- davanje vlastitih i tuđih nekretnina u najam i zakup

- obavljanje poslova po nalogu Grada Varaždina u postupku prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Varaždina
- upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Varaždina, tj. njihovo korištenje i održavanje
- obavljanje poslova po nalogu Grada Varaždina u postupku davanja u najam nekretnina u vlasništvu Grada Varaždina
- računovodstveni poslovi
- tajničke djelatnosti
- usluge prijepisa, skeniranja i fotokopiranja
- prijevoz za vlastite potrebe
- računalne djelatnosti
- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- promidžba (reklama i propaganda)
- upravljanje trgovačkim društvima u kojima ustanova ili Grad Varaždin imaju udjele/dionice
- poslovi koordinatora I. i koordinatora II. prema propisima o zaštiti na radu; a za iste će Grad Varaždin u svojstvu osnivača Javne ustanove Gradski stanovi, zatražiti ocjenu sukladnosti navedene Odluke sa Zakonom od Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, u čijem je djelokrugu nadzor nad obavljanjem djelatnosti za koju je ustanova osnovana kako bi se mogao provesti upis u sudski registar temeljem kojeg će ustanova po potrebi moći obavljati navedene poslove. Tokom 2018. godine Javna ustanova Gradski stanovi nije dobila odgovor od strane osnivača Grada Varaždina.

## **IZVJEŠTAJ O PRIHODIMA I RASHODIMA, PRIMICIMA I IZDACIMA za razdoblje 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine**

### **PRIHODI I RASHODI POSLOVANJA**

**AOP 001 – Prihodi poslovanja** - ukupni prihodi poslovanja u 2018. godini iznose 15.320.134 kn, a čine ih:

- AOP 074 - Prihodi od imovine	1.128.455 kn
- AOP 130 – Prihodi od nadležnog proračuna	11,750.834 kn
- AOP 136 – Ostali prihodi	2.440.845 kn

**AOP 148 – Rashodi poslovanja** - ukupni rashodi poslovanja u 2018. godini iznose 6.591.618 kn, a čine ih:

- AOP 149 - Rashodi za zaposlene	1.254.219 kn
- AOP 160 – Materijalni rashodi	762.731 kn
- AOP 193 – Financijski rashodi	4.574.668 kn

**AOP 282 – Višak prihoda poslovanja** – višak prihoda poslovanja u 2018. godini iznose 8.728.516 kn

**AOP 285 – Manjak prihoda poslovanja** – preneseni – preneseni manjak iz prijašnjih godina iznosi 6.681.618 kn

**AOP 286–Obračunati prihodi poslovanja** – nenaplaćeni – iznos nenaplaćenih, a obračunatih prihoda poslovanja u 2018. godini iznose 170.965 kn

### **PRIHODI I RASHODI OD NEFINANCIJSKE IMOVINE**

**AOP 289 – Prihodi od prodaje nefinancijske imovine** – ukupni prihodi od prodaje nefinancijske imovine u 2018. godini iznose 3.220.728 kn, a čine ih:

- AOP 304 – Prihod od prodaje građevinskih objekata 3.220.728 kn

**AOP 341– Rashodi za nabavu nefinancijsku imovine** – ukupni rashodi za nabavu nefinancijske imovine u 2018. godine iznose 7.544.783 kn, a čine ih:

- AOP 342 – Rashodi za nabavu dug.neporiz.imovine 1.490 kn
- AOP 354 – Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine – stambeni objekti 7.543.293 kn

**AOP 399 – Manjak prihoda od nefinancijske imovine** - ukupni manjak prihoda nefinancijske imovine u 2018. godini iznosi 4.324.055 kn

**AOP 402–Obračunati prihodi od prodaje nefinancijske imovne** - nenaplaćeni – ukupan iznos nenaplaćenih, a obračunatih prihoda od prodaje nefinancijske imovine u 2018. godini iznose 5.825.437 kn

### **PRIMICI I IZDACI**

**AOP 410 - Primici od financijske imovine i zaduživanja** – iznos primitaka od financijske imovine iznosi 9.099.005 kn

**AOP 518 – Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova** - iznos izdataka za otplatu zajmova u 2018. godini iznose 9.099.005 kn

**AOP 629 – Ukupni prihodi i primici** 27.639.867 kn

**AOP 630 – Ukupni rashodi i izdaci** 23.235.406 kn

**AOP 631 – Višak prihoda i primitka** **4.404.461 kn**

**AOP 634 – Manjak prihoda – preneseni** **6.681.618 kn**

**AOP 636 – Manjak prihoda i primitka za pokriće** **2.277.157 kn**

u sljedećem razdoblju

AOP 074, 130, 136 - prihodi poslovanja ostvareni u 2018. godini odnose se na prihod od kamate na oročene sredstva i depozite po viđenju, prihode od zakupa i

iznajmljivanja imovine, prihoda iz nadležnog proračuna za financiranje rashoda poslovanja, te od ostalih prihoda od nefinancijske imovine – upraviteljstvo.

AOP 149, 160, 193 - rashodi poslovanja u 2018. godini odnose se na plaće, doprinose, naknade za prijevoz na posao i sa posla i ostalim rashodima zaposlenima, rashoda za redovno poslovanje, rashoda za usluge, te ispravak pretporeza izgrađenih stambenih objekata koji su dani u najam fizičkim osobama.

AOP 282, 285, 286 - razlikom priznatih prihoda i ostvarenih troškova poslovanja u 2018. godini ostvaren je višak prihoda poslovanja, nenaplaćeni dio obračunatih prihoda ostvarit će se u narednom obračunskom razdoblju prilikom podmirenja ne plaćenih ispostavljenih faktura najmoprimaca i zakupoprimaca.

AOP 289, 341, 399, 402 – prodajom stanova u 2018. godini ostvaren je prihod od nefinancijske imovine, ali ne u cijelosti već samo po naplaćenim I. i II. obrokom, a razlika će se umanjivati po uplati mjesečnih anuiteta kada kupci stanova krenu sa otplatom III. obroka prema POS programu, što znači da Javna ustanova Gradski stanovi neće priznavati prihode tako dugo koliko traje II. obrok kupca. II. obrok je kredit koji kupac sklapa s bankom s kojom Javna ustanova Gradski stanovi ima sklopljen sporazum (kupcima stanova, temeljem financiranja po POS programu, omogućen je poček prilikom otplate II. obroka – time da ukupan broj godina otplate kredita ne prelazi 31. godinu). U trenutku prodaje stanova Javna ustanova Gradski stanovi ostvaruje troškove za prodani stan u cijelosti po nabavnoj vrijednosti, te time ostvaruje manjak prihoda u iznosu III. obroka.

AOP 410, 518, 629, 630, 631, 634, 636 – primici i izdaci za financijsku imovinu odnosi se na otplatu glavnice primljenih poticajnih sredstava od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, a temeljem izvansudske nagodbe između RH Ministarstvo financija, Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Grada Varaždina i Javne ustanove Gradski stanovi. Navedenom izvansudskom nagodbom umanjila se ukupna obveza dospjelog 3. obroka uplaćenog od strane kupaca stanova. Ukupni prihodi i primici ostvareni su temeljem prodaje stanova na lokaciji Vilka Novaka objekt B1, na lokaciji Hrašćica – Rajčul, te prodajom garaže na lokaciji Vilka Novaka objekt B1. Javna ustanova Gradski stanovi ostvaruje prihode od iznajmljivanja stanova, zakupa garaža i garažno parkirnih mjesta, zakupa terase, te upraviteljstva. Ukupni rashodi i izdaci odnose se na rashode poslovanja i financijske rashode. Rashodi poslovanja odnose se na rashode za zaposlene, materijalne rashode, financijske rashode u kojima je iskazan ispravak pretporeza iznajmljenih stanova, te stanova prodanih nakon dvije godine korištenja. Kako su u razdoblju od 01. siječnja 2018. do 31. prosinca 2018. godine prihodi veći od rashoda u iznosu 4.404.461 kn, a preneseni manjak iz prethodnih godina iznosi 6.681.618 kn, time se pokrio dio iskazanog manjka, a time iznos od 2.277.157 kn iskazan je kao manjak prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju.

## **OBVEZNI ANALITIČKI PODACI**

<b>AOP 638</b> – stanje novčanih sredstava na početku izvještajnog razdoblja kn	8.469.963 kn
<b>AOP 639</b> – ukupni priljevi na novčane račune	20.475.877 kn
<b>AOP 640</b> – ukupni odljevi sa novčanih računa	21.753.447 kn
<b>AOP 641</b> – stanje novčanih sredstava na kraju obračunskog razdoblja	7.192.393 kn

AOP 638, 639, 640, 641 – Javna ustanova Gradski stanovi ima otvorene žiro račune kod slijedećih banaka: Privredna banka d.d. Zagreb, Zagrebačka banka d.d., Splitska banka d.d., Addiko Bank d.d., te Hrvatska poštanska banka d.d.. Kod svake banke otvorena su dva žiro računa, jedan za redovno poslovanje, te jedan za posebnu namjenu – uplate kupaca za prodane stanove, uplate anuiteta po trećem obroku, te uplate od najma i zakupa. Osim žiro računa koje ustanova vodi za redovno poslovanje, ujedno evidentira žiro račune stambenih zgrada u kojim je upravitelj.

<b>AOP 689</b> – naknade za prijevoz na posao i s posla	21.658 kn
<b>AOP 880</b> – primljeni zajmovi od ostalih izvanprorač. Korisnika državnog proračuna	9.099.005 kn
<b>AOP 935</b> – otplata glavnice primljenih zajmova Od ostalih financijskih institucija u javnom sektoru	9.099.005 kn

AOP 689, 880, 935 – ustanova ostvaruje troškove za naknade prijevoza zaposlenika. Primljeni zajmovi i otplata glavnice primljenih zajmova odnosi se na izvansudsku nagodbu između RH Ministarstvo financija, APN-a, Grada Varaždina i Javne ustanove Gradski stanovi (dospjeli anuiteti 3. obroka od prodanih stanova po POS programu).

## **BILANCA**

### **stanje na dan 31. prosinca 2018. godine**

**AOP 001–Imovina** – ukupna imovina u 2018. godini iznosi 278.356.365 kn a sastoji se od:

- AOP 002 – nefinancijska imovina	98.094.562 kn
- AOP 063 – financijska imovina	180.261.803 kn

- AOP 162 – obveze i vlastiti izvori 278.356.365 kn

**AOP 002 – nefinancijska imovina** - nefinancijska imovina sastoji se od:

- AOP 003 – neproizvedena dugotrajna imovina 65.321.561 kn
- AOP 007 – proizvedena dugotrajna imovina 1.213.326 kn
- AOP 051 – dugotrajna nefinancijska imovina 31.559.675 kn  
u pripremi

AOP 003, 007, 051 – nefinancijska imovina sastoji se od zemljišta u vlasništvu Javne ustanove:

- Zemljište-nekretnina Anina 22
- Zemljište - Braće Radić
- Zemljište – Banfica Lokacija I
- Zemljište - Čikovec
- Zemljište - Hrašćica – Rajčul
- Zemljište - Vilka Novaka I. faza
- Zemljište - Vilka Novaka II. faza
- Rotor u ulici Miroslava Krleže

Zemljište - nekretnina Anina 22

- Ugovor o zamjeni nekretnina – 23. travnja 2008. – 60.091€

Zemljište - Braće Radić

- Ugovor o kupoprodaji zemljišta – 21. travnja 2008. – 120.390€

Zemljište – Banfica Lokacija I

- Ugovor o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje Banfica Lokacija I. – 12. prosinca 2008.
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine – 29. prosinca 2008. – 365.200€
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine – 15. srpnja 2009. – 182.600€
- Predugovor o kupoprodaji nekretnine – 26. veljače 2010. – 1.599.600€
- Aneks br. 1 uz Ugovor o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje Banfica Lokacija I. – 18. veljače 2011.

Zemljište – Čikovec

- Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj U-L1-G-PP1, PP9, PP13, PP14, PP15, PP16/2008 – 09. veljače 2009. – 862.570€

Zemljište - Hrašćica – Rajčul

- Ugovor o kupoprodaji zemljišta - 09. listopada 2008. – 717.366€
- Ugovor o kupoprodaji zemljišta – 24. travnja 2009. – 25.428€

### Zemljište - Vilka Novaka I. faza

- Ugovor o prijenosu vlasništva, međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje višestambenih poslovnih građevina po Programu društveno poticane stanogradnje u Varaždinu u ulici Vilka Novaka – I. faza – 20. siječnja 2011. – 10.535.035 kn
- Ugovor o kupoprodaji zemljišta - 21. siječnja 2011. – 5.139€
- Ugovor o kupoprodaji zemljišta – 24. siječnja 2011. – 35.535€
- Ugovor o kupoprodaji zemljišta – 24. siječnja 2011. – 169.453€
- Ugovor o prijenosu vlasništva - 09. veljače 2011. – 174.592€
- Aneks br. 1 Ugovora o prijenosu vlasništva – 11. travnja 2011.

### Zemljište - Vilka Novaka II. faza

- Sporazum o kupoprodaji nekretnine za izgradnju projekta društveno poticane stanogradnje na lokaciji V.Novaka –II. faza – 18. veljače 2011. – 4.421.426€
- Sporazum o kupoprodaji nekretnine za izgradnju projekta društveno poticane stanogradnje na lokaciji V.Novaka – II. faza – 18. veljače 2011.- 1.888.277€
- Aneks br. 1 Sporazumu o kupoprodaji nekretnina za izgradnju projekta društveno poticane stanogradnje na lokaciji V. Novaka - II. faza – 28. veljače 2011.
- U tijeku su sudski sporovi vezani uz navedenu lokaciju kojim ustanova traži ništetnost Sporazuma i Aneksa Sporazuma. Nemoguće je procijeniti trajanje i ishod sudskog spora koji se vodi protiv prodavatelja T7 Vis d.o.o. i EKOS holding d.d..

### Rotor u ulici Miroslava Krleže

- Ugovor o kupoprodaji – 30. siječnja 2007. – 400.000€

Ostali građevinski objekti odnosi se na trg u Ulici hrvatskih branitelja 9, 11, 13, 15., temeljem kojeg ustanova ostvaruje mjesečne prihode od davanja u zakup pravnim osobama koje obavljaju ugostiteljske usluge na lokaciji objekt Jalkovečka G. Postrojenja i oprema odnosi se na sistemske jedinice, monitore, printere koje ustanova koristi radi obavljanja djelatnosti.

Prijevozna sredstva u cestovnom prometu odnose se na osobna vozila u vlasništvu J.U. Gradski stanovi:

- Nisan Note 1.4 Visa Plus – nabavna vrijednost vozila je 84.529 kn
- Ford FocusRelax 1.6 Duratec – 16V SFI – nabavna vrijednost je 84.000 kn

Ulaganje u računalne programe odnosi se na knjigovodstvene programe koje Ustanova koristi radi evidentiranja knjigovodstvenih stanja i promjena nastalih uslijed obavljanja djelatnosti.



Dugotrajna nefinancijska imovina odnosi se na građevinske objekte u pripremi na lokacijama :

- Građevinski objekti u pripremi - Jalkovečka II A faza
- Građevinski objekti u pripremi – Hrašćica C i D
- Građevinski objekti u pripremi – HrašćicaRajčul
- Građevinski objekti u pripremi– VN–A1, A2, B1, B2
- Građevinski objekti u pripremi – Jalkovečka II B faza

Temeljna djelatnost koju obavlja Javna ustanova Gradski stanovi je izgradnja stambenih objekata po Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji ( Zakon o POS-u). Ustanova je nositelj investitorskih poslova u vezi sa izgradnjom i prodajom stanova. Prema Zakonu o POS-u u samom procesu izgradnje sudjeluje i jedinica lokalne samouprave. Agencija za promet nekretnina (APN) sudjeluje na način da ustanovi doznačuje određena novčana sredstva (poticajna sredstva u iznosu 25% vrijednosti etalonske cijene građenja) potrebna za početak izgradnje objekta, razlika za izgradnju osigurava se iz uplata kupaca buduće izgrađenih stanova. Kupac stana podmiruje svoju obvezu u tri obroka. Prvi i drugi obrok koristi se za građenje stambenih građevina, a iz trećeg obroka vrši se povrat doznačenih sredstava prema APN-u i JLS-u Grada Varaždina u iznosima u kojima su sudjelovali u izgradnji zgrada, vrijednosti infrastrukture i vrijednosti zemljišta uvećanom za kamatu u počeku i redovnu kamatu. U poslovnim knjigama evidentirana su zemljišta i građevinski objekti u pripremi koji još uvijek nisu izgrađeni ili nisu prodani.

**AOP 063 – financijska imovina** – u financijskoj imovini sadržano je:

- AOP 064 – novac u banci i blagajni	7.192.397 kn
- AOP 073 – depoziti, jamčevn ipolozi i potraž. od zaposlenih te za više plaćene poreze i ostalo	607.897 kn
- AOP 140 – potraživanja za prihode poslovanja	900.207 kn
- AOP 157 – potraživanje od prodaje nefinan.imov.	77.371.591 kn
- AOP 158 – rashodi budućih razdoblja i nedospjela naplata prihoda	94.189.711kn

AOP 064, 073, 140, 157, 158 – novac u banci i blagajni odnosi se na stanje žiro računa Javne ustanove Gradski stanovi na dan 31. prosinca 2018., osim redovnog i pod računa, ustanova evidentira stanje žiro računa suvlasnika stambenih objekata u kojim je Upravitelj. Depoziti se sastoje od potraživanja preplaćenog PDV-a po poreznom nadzoru provedenom za razdoblje 01.01.2010. – 31.12.2010., iznos obveze PDV-a ustanova je podmirila u razdoblju 2010-2012. godine, te još jednom temeljem poreznog nadzora i time podnijela žalbu za rješenje zbog duplo plaćenog PDV-a.

Potraživanja za prihode poslovanja sastoje se od sljedećih potraživanja

- Potraživanja od iznajmljivanja imovine	143.996 kn
- Potraživanja od zakupa	14.244 kn
- Potraživanje za ostale nefinancijske prihode	741.967 kn

Potraživanja od prodaje nefinancijske imovine sastoji se od potraživanja kupaca stanova za prodane stanove – glavnica trećeg obroka, kamate u počeku i redovne kamate.

- Potraživanja za kupce stambenih objekta	43.666.350 kn
- Potraživanje za kupce stambenih objekta kamata u počeku 2% / 1%	14.498.985 kn
- Potraživanje za kupce stambenih objekta redovna kamata 5% / 3%	19.206.255 kn

Rashodi budućih razdoblja odnosi se na ispravak po početnom prenešenom stanju iz neprofitne bilance u početno stanje proračunske bilance. Kako su u 2015. godini evidentirani svi ugovori o kupnji i prijenosu zemljišta u imovini, istovremeno se nisu iskazala u vlastitim izvorima i nisu prikazana kao trošak. Prelaskom u proračunsko računovodstvo dodano je knjiženje u vlastite izvore i rashode budućih razdoblja koja će se smanjivati kako će se prodavati zemljišta i građevinski objekti tj. stanovi koji će se izgraditi po programu poticane stanogradnje. Ujedno je u vlastitim izvorima evidentirana i sva ostala sadašnja vrijednost imovine koja u prijašnjim razdobljima nije bila prikazivana. Kad bi se navedeno evidentiralo kao trošak ustanova bi iskazala manjak u iznosu od 94.189.711 kn.

**AOP 163 – obveze** - obveze u 2018 godini sastoje se od:

- AOP 164 - obveze za rashode poslovanja	25.543.331 kn
- AOP 175 – obveze za nabavu nefinanc.imovine	34.206.271 kn
- AOP 192 – obveze za kredite i zajmove	114.401.401 kn

AOP 164, 175, 192 - obveze za rashode poslovanja odnose se na rashode za obavljanje redovne djelatnosti – rashode za zaposlene, plaće, materijalne rashode. U ostalim tekućim obvezama iskazana je obveza PDV-a za prosinac 2018. godine, koja se podmiruje u siječnju 2018. godine., obveze prema Gradu Varaždinu za komunalnu infrastrukturu, komunalni doprinos i zemljište, a sve temeljem izgradnje višestambenih i stambeno poslovnih građevina po POS programu. Obveze prema Gradu su sljedeće:

- stambeni objekt – D1	790.496 kn
- stambeni objekt – D2	790.496 kn
- stambeni objekt – F	1.213.480 kn
- stambeni objekt – E2	1.167.831 kn
- stambeni objekt – Hrašćica C i D	144.472 kn
- stambeni objekt – Hrašćica Rajčul	664.522 kn
- stambeni objekt – Vilka Novaka	3.961.538 kn
- stambeni objekt – VN A1	2.473.517 kn
- stambeni objekt – VN B1	2.888.581 kn

- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| - stambeni objekt – VN A2 | 2.473.517 kn |
| - stambeni objekt – VN B2 | 4.884.196 kn |

Obveze za kredite i zajmove odnose se na primljena poticajna sredstva od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama.

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama - APN - sukladno djelatnosti koju obavlja Javna ustanova Gradski stanovi, ustanova je dužna pridržavati se Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Zakon o POS-u), temeljem kojeg je ustanova nositelj investitorski poslova u vezi sa gradnjom prodajom stanova. Kada se steknu preduvjeti za izgradnjom stambenih objekta po POS programu, ustanova dostavlja APN-u zahtjev za poticajima za građenje stanova i garaža po POS programu u skladu s prethodno zatraženom suglasnošću od Ministarstva graditeljstva. Nakon odobrenja zahtjeva, APN doznačuje poticana sredstva ustanovi na žiro račun. Poticana sredstva uvećana za 2 % (1%) kamate u počeku i 5% (3%) redovne kamate vraćaju se u trećem obroku koji kupci uplaćuju temeljem oplatnog plana u anuitetima. Kako APN doznačuje sredstva na početku izgradnje, a po POS programu, kupac može tražiti otplatu stana i do 30 godina (plus godina dana počeka), doznačeni iznos sredstava počinje dospijevati u trenutku kada se krene sa otplatom III. obroka u iznosu mjesečnog anuiteta, koji se sastoji od glavnice, kamate u počeku i redovne kamate. S obzirom da je ustanova, prema Zakonu o POS-u, dužna voditi evidenciju primljenih poticanih sredstava kao i primljene uplate po anuitetima.

**AOP 223 – Vlastiti izvori** – vlastiti izvori u 2018. godini sastoje se od:

- |   |                |
|---|----------------|
| - AOP 224 – vlastiti izvori i ispravak vlastitih izvora | 100.485.642 kn |
| - AOP 236 – manjak prihoda                              | 11.376.163 kn  |
| - AOP 240 – obračunati prihodi poslovanja               | 170.965 kn     |
| - AOP 241 – obračunati prihodi od prodaje nefin.imov.   | 5.825.437 kn   |
| - AOP 244 – izvanbilančni zapisi – aktiva/pasiva        | 202.440.246 kn |

AOP 224, 236, 240, 241, 244 - vlastiti izvori sadrže vrijednosti nabavljene sadašnje vrijednosti imovine, zemljišta, građevinskih objekata, postrojenja i opreme, ulaganje u računalne programe. Manjak prihoda poslovanja je preneseni manjak iz prijašnjih godina i manjak godine nastao je zbog prelaska u proračunsko računovodstvo, temeljem kojeg se prihodi priznavaju u trenutku naplate, a kako ustanova posluje po Zakonu o POS-u koji omogućuje poček trećeg obroka i do 15. godina, ustanova ne može priznati prihode od prodaje stanova u cijelosti, te time evidentira manjak prihoda. Ujedno, prelaskom u proračunsko računovodstvo, svi troškovi iz proračunskog dijela koji se odnose na prosinac 2018. evidentiraju se kao troškovi tekuće godine, a prihodi za pokriće istih troškova naplaćenih u sljedećoj godini priznaju se kao prihodi tek u sljedećoj godini i time ustanova, osim vlastitog manjka prikazuje i proračunski manjak. Obračunati prihodi poslovanja i obračunati prihodi od prodaje nefinancijske imovine prikazuje buduće prihode koje će ustanova evidentirati uplatom kupca na žiro račun ustanove ( treći obrok kod prodaje stana i nenaplaćene najamnine i zakupnine u 2018. godini). Izvanbilančni zapisi odnose se na evidenciju prodanih stanova i garažno parkirnih mjesta kupcima, koji još uvijek nisu otplaćeni u cijelosti. Kada kupac otplati treći obrok po kupoprodajnom ugovoru, stanovi se iskknjižavaju iz evidencije.

Banfica I. - u izvanbilančnoj evidenciji evidentirano je zemljište na lokaciji Banfica I. U tijeku su sudski sporovi vezani uz navedenu lokaciju kojim ustanova traži ništetnost Ugovora i Aneksa Ugovora. Prema prostornom planu kroz dio zemljišta planira se građenje prometnice, a u trenutku sklapanja ugovora kroz dio zemljišta prolazi kanalizacija što onemogućuje planirane radove. Nemoguće je procijeniti trajanje sudskog spora, kao što nije moguće procijeniti rizik sudskog spora i njegov ishod.

Banfica II. - u izvanbilančnoj evidenciji evidentirana je obveza temeljem Sporazuma o kupoprodaji nekretnine za izgradnju Projekta društveno poticane stanogradnje između T7 VIS d.o.o. i Javne ustanove Gradski stanovi, sklopljen dana 18. veljače 2011. godine u iznosu 4.421.426 € . U tijeku su sudski sporovi radi utvrđivanja ništetnosti istih. U gruntovnim knjigama Javna ustanova Gradski stanovi nije upisana kao vlasnik nekretnina. Nemoguće je procijeniti trajanje sudskog spora i njegov ishod.

### **PRIČUVA**

Javna ustanova Gradski stanovi upravitelj je zgrada Hrašćici (Vukovarska 8 i 10; Vinkovačka 7a, 7b, 7c, 7d; Ruđera Boškovića 3, 5, 7, 9) Harambašićevoj ulici 34 i 36, Ulici hrvatskih branitelja 6a, 6b, 6c, i 7; Ulici 22. rujna 1991. 8; Preradovićevoj 9., Viktora cara Emina 2., Koprivnička 4 abc, Zagrebačka 13/II, Zagrebačka 74, Zagrebačka 57/59, Zrinskih i Frankopana 17, Ulica grada Koblenza 6 i 8, Vladimira Nazora 12, te zgradama u ulici V. Cerovečkog 1, 3, 5, 7, 9 i 11 u Hrašćici. U 2017. godini ukupno se vodi 29 žiro računa za pričuve. Ustanova vodi račune suvlasnika, daje stručno mišljenje, moguće primjedbe, sugestije, upute pravne naravi suvlasnicima stambenih objekta, , a ujedno ostvaruje mjesečne prihode na temelju sklopljenih Ugovora o upravljanju.

### **SUDSKI SPOROVI**

Na dan 31. prosinca 2018. godine Javna ustanova Gradski stanovi ima aktivne sporove:

- Ekos Holding d.o.o. c/a Grad Varaždin, Javna ustanova Gradski stanovi – broj predmeta P-86/14 – VPS 14.456.223,84 kn
- Grad Varždin, Javna ustanova Gradski stanovi c/a Ekos Holding d.o.o. – broj predmeta P-175/14 – VPS 12.475.640,01 kn
- Javna ustanova Gradski stanovi, Grad Varaždin c/a T&H invest d.o.o., Vadom ulaganja d.o.o. – broj predmeta – VPS 31.330.500,00 kn
- T&H invest d.o.o. c/a Javna ustanova Gradski stanovi, Grad Varaždin – broj predmeta P-94/2015 – VPS 1.045.224,33 € i 16.562,50 kn
- T&H invest d.o.o. c/a Javna ustanova Gradski stanovi, Grad Varaždin – broj predmeta P-1021/2011, Pž-6652/2014 – VPS 33.204.909,00 kn
- Javna ustanova Gradski stanovi c/a T&H invest d.o.o., C.I.O.S MBO d.o.o. – broj predmeta R1-23/2015 – VPS 5.502.036,53 kn
- Javna ustanova Gradski stanovi c/a T&H invest d.o.o., Techtex d.o.o. – broj predmeta R1-83/2015 – VPS 5.502.036,53 kn
- Ekos Holding d.o.o. c/a Javna ustanova Gradski stanovi – broj predmeta Z-4888/2013 – VPS 12.475.640,01 kn
- T&H invest d.o. c/a Javna ustanova Gradski stanovi, Grad Varaždin – broj predmeta P-89/2016 – VPS 350.000,00 €

- T&H invest d.o.o. c/a Javna ustanova Gradski stanovi, Grad Varaždin – broj predmeta P-194/2016 – VPS 243.038,11 €
- Zadruga Međimurje završni radovi c/a Coning, Javna ustanova Gradski stanovi – broj predmeta P-137/2017 – VPS 243.038,11 €
- Ana Prnić c/a Javna ustanova Gradski stanovi – broj predmeta P-63/18 – VPS 55.000,00 kn
- Javna ustanova Gradski stanovi c/a Ana Prnić – broj predmeta Ovr-765/18
- Javna ustanova Gradski stanovi c/a Dejan Korent – broj predmeta Ovr-1124/18 – VPS 3.517,33 kn

## **IZVJEŠTAJ O RASHODIMA I PREMA FUNKCIJSKOJ KLASIFIKACIJI**

za razdoblje 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine

AOP 125 – stanovanje 14.136.401 kn

Ukupni rashodi vezani uz poslovanje Javne ustanove Gradski stanovi vezano je za izgradnju stanova i prodaju istih temeljem Zakona o POS-u.

## **IZVJEŠTAJ O OBVEZAMA**

za razdoblje 01. siječnja do 31. prosinca 2018. godine

AOP 001 – stanje obveza 01. siječnja	186.271.403 kn
AOP 004 – obveze za rashode poslovanja	2.883.038 kn
AOP 012 – obveze za nabavu nefin.imov.	7.943.275 kn
AOP 019 – podmirene obveze u izvještajnom razdoblju	10.465.026 kn
AOP 036 – stanje obveza na kraju izvještajnog razd.	186.632.690 kn
AOP 090 – stanje nedospjelih obveza	136.475.398 kn

AOP 001, 004, 012, 019, 036, 090 – u izvještaju o obvezama prikazano je stanje obveza na početku izvještajnog razdoblja, podmirene obveze i stanje na kraju izvještajnog razdoblja.

Javna ustanova Gradski stanovi

ravnatelj,

Zoran Svetec, dipl. ing. prom.

