

JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOV
STANKA VRAZA 8C
42000 VARAŽDIN
OIB:73172441120
KLASA: 400-05/22-01/1
URBROJ: 2186-98/01-22-1

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

BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA I.-XII.2021

Varaždin, 31.siječnja 2022.

Temeljem članka 12. Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15., 93/15., 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19.) 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)
- 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;

IZVJEŠTAJ O PRIHODIMA I RASHODIMA, PRIMICIMA I IZDACIMA za razdoblje 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine

PRIHODI I RASHODI POSLOVANJA

AOP 001 – Prihodi poslovanja - ukupni prihodi poslovanja u 2021. godini iznose 3.842.596 kn, a čine ih:

- | | |
|--|--------------|
| - AOP 077 - Prihodi od imovine | 748.519 kn |
| - AOP 128 – Prihodi od nadležnog proračuna | 3.094.077 kn |

AOP 146 – Rashodi poslovanja - ukupni rashodi poslovanja u 2021. godini iznose 1.786.487 kn, a čine ih:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| - AOP 147 - Rashodi za zaposlene | 587.015 kn |
| - AOP 158 – Materijalni rashodi | 558.632 kn |
| - AOP 191 – Financijski rashodi | 640.840 kn |

AOP 285 – Višak prihoda poslovanja – višak prihoda poslovanja u 2021. godini iznose 2.056.109 kn

AOP 288 – Manjak prihoda poslovanja – preneseni – preneseni manjak iz prijašnjih godina iznosi 7.005.345 kn

AOP 289–Obračunati prihodi poslovanja – nenaplaćeni – iznos nenaplaćenih, a obračunatih prihoda poslovanja u 2021. godini iznose 234.061 kn

PRIHODI I RASHODI OD NEFINANCIJSKE IMOVINE

AOP 292 – Prihodi od prodaje nefinancijske imovine – ukupni prihodi od prodaje nefinancijske imovine u 2021. godini iznose 9.399.208 kn, a čine ih:

- | | |
|---|--------------|
| - AOP 307 – Prihod od prodaje građevinskih objekata | 9.399.208 kn |
|---|--------------|

AOP 344– Rashodi za nabavu nefinancijsku imovine – ukupni rashodi za nabavu nefinancijske imovine u 2021. godine iznose 13.384.971 kn, a čine ih:

- | | |
|--|---------------|
| - AOP 359 – Stambeni objekti | 13.382.242 kn |
| - AOP 364 – Uredska oprema i namještaj | 2.729 kn |

AOP 402 – Manjak prihoda od nefinancijske imovine - ukupni manjak prihoda nefinancijske imovine u 2021. godini iznosi 3.985.763 kn

AOP 404 – Manjak prihoda od nefinancijske imovine – preneseni – ukupni manjak prihoda od nefinancijske imovine preneseni u 2021. godini iznosi 1.163.772 kn

AOP 405–Obračunati prihodi od prodaje nefinancijske imovine - nenaplaćeni – ukupan iznos nenaplaćenih, a obračunatih prihoda od prodaje nefinancijske imovine u 2021. godini iznose 11.649.937 kn

AOP 409 – Ukupan manjak prihoda – ukupan manjak prihoda u 2021. godini iznosi 1.929.654 kn

PRIMICI I IZDACI

AOP 521 – Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova - iznos izdataka za otplatu duga prema APN-u u 2021. godini iznosi 1.500.000 kn

AOP 632 – Ukupni prihodi i primici	13.241.804 kn
AOP 633 – Ukupni rashodi i izdaci	16.671.458 kn
AOP 635 – Manjak prihoda i primitka	3.429.654 kn
AOP 637 – Manjak prihoda – preneseni	8.169.117 kn
AOP 639 – Manjak prihoda i primitka za pokriće	11.597.771 kn

u sljedećem razdoblju

AOP 077, 128, - prihodi poslovanja ostvareni u 2021. 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 147, 158, 191 - rashodi poslovanja u 2021. 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 285, 288, 289 - razlikom priznatih prihoda i ostvarenih troškova poslovanja u 2021. godini ostvaren je manjak prihoda poslovanja, nenaplaćeni dio obračunatih prihoda ostvarit će se u narednom obračunskom razdoblju prilikom podmirenja ne plaćenih ispostavljenih faktura najmoprimaca i zakupoprimaca.

AOP 292, 344, 402, 405 – prodajom stanova u 2021. 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 početak 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 518, 632, 633, 637, 639, – izdaci za financijsku imovinu odnosi se na otplatu glavnice primljenih poticajnih sredstava od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama. Ukupni prihodi i primici ostvareni su temeljem prodaje stanova na lokaciji Vilka Novaka objekt B1 i objekt A2, prodajom garaže na lokaciji Vilka Novaka objekt B1, te prodajom garažno parkirnih mjesta na lokaciji Ulica hrvatskih branitelja. 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. Iskazan je manjak prihoda u iznosu 3.429.654 kn, a preneseni manjak iz prethodnih godina iznosi 8.169.117 kn, time se uvećava iskazani manjak prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju, te iznosi 11.597.771 kn.

OBVEZNI ANALITIČKI PODACI

AOP 641 – stanje novčanih sredstava na početku izvještajnog razdoblja kn	8.444.753 kn
AOP 642 – ukupni priljevi na novčane račune	60.754.005 kn
AOP 643 – ukupni odljevi sa novčanih računa	42.603.554 kn
AOP 644 – stanje novčanih sredstava na kraju obračunskog razdoblja	26.595.204 kn

AOP 641, 642, 643, 644 – Javna ustanova Gradski stanovi ima otvorene žiro račune kod slijedećih banaka: Privredna banka d.d. Zagreb, Zagrebačka banka d.d., OTP 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.

AOP 710 – naknade za prijevoz na posao i s posla 5.434 kn

AOP 942 – otplata glavnice primljenih zajmova 1.500.000 kn

Od ostalih financijskih institucija u javnom sektoru

AOP 710, 942 – 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 2021. godine

AOP 001–Imovina – ukupna imovina u 2021. godini iznosi 281.683.454 kn a sastoji se od:

- AOP 002 – nefinancijska imovina 93.924.880 kn
- AOP 063 – financijska imovina 187.758.574 kn
- AOP 169 – obveze i vlastiti izvori 281.683.453 kn

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

- AOP 003 – neproizvedena dugotrajna imovina 63.521.512 kn
 - AOP 007 – proizvedena dugotrajna imovina 1.656.150 kn
 - AOP 051 – dugotrajna nefinancijska imovina 28.747.218 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 systemske 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 – Hrašćica Rajčul
- 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	26.595.204 kn
- AOP 073 – depoziti, jamčevn ipolozii i potraž. od zaposlenih te za više plaćene poreze i ostalo	631.653 kn
- AOP 141 – potraživanja za prihode poslovanja	1.036.862 kn
- AOP 159 – potraživanje od prodaje nefinan.imov.	72.123.276 kn
- AOP 166 – rashodi budućih razdoblja i nedospjela naplata prihoda	87.371.579kn

AOP 064, 073, 141, 159, 166 – novac u banci i blagajni odnosi se na stanje žiro računa Javne ustanove Gradski stanovi na dan 31. prosinca 2020., osim redovnog i pod računa, ustanova evidentira stanje žiro računa suvlasnika stambenih objekta 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 i zakup imovine	1.014.969 kn
- Potraživanje za ostale nefinancijske prihode	21.893 kn

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

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 87.371.579 kn.

AOP 169 – obveze - obveze u 2021 godini sastoje se od:

- AOP 171 - obveze za rashode poslovanja	40.809.402 kn
- AOP 182 – obveze za nabavu nefinanc.imovine	37.128.582 kn
- AOP 200 – obveze za kredite i zajmove	99.157.284 kn

AOP 171, 182, 200 - 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 2021. godine, koja se podmiruje u siječnju 2022. 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 – Hraščica C i D	144.472 kn
- stambeni objekt – HraščicaRajčul	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% (2%) 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 231 – Vlastiti izvori – vlastiti izvori u 2021. godini sastoje se od:

- AOP 232 – vlastiti izvori i ispravak vlastitih izvora	104.302.751 kn
- AOP 244 – manjak prihoda	11.598.771 kn
- AOP 249 – obračunati prihodi poslovanja	234.061 kn
- AOP 250 – obračunati prihodi od prodaje nefin.imov.	11.649.937 kn
- AOP 253 – izvanbilančni zapisi – aktiva/pasiva	213.449.739 kn

AOP 232, 244, 249, 250, 253 - 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 početak 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 2020. 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 2020. 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.

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; Ulici 22. rujna 1991. 8; Preradovićevoj 9., Viktora cara Emina 2., Zagrebačka 13/II, Zagrebačka 74, Zagrebačka 57/59, Zrinskih i Frankopana 17, Zrinskih i Frankopana 19, Ulica grada Koblenza 4,

Vladimira Nazora 12, te zgradama u ulici V. Cerovečkog 1, 3, 5, 7, 9,11, 13 i 15 u Hrašćici. U 2020. godini ukupno se vodi 30 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 2021. godine Javna ustanova Gradski stanovi ima aktivne sporove:

- 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
- 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 €
- 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 2021. godine

AOP 125 – stanovanje 15.171.458 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 2021. godine

AOP 001 – stanje obveza 01. siječnja 167.150.395 kn

AOP 004 – obveze za rashode poslovanja 25.981.423 kn

AOP 013 – obveze za nabavu nefin.imov. 8.181.017 kn

AOP 020 – podmirene obveze u izvještajnom razdoblju 26.352.260 kn

AOP 038 – stanje obveza na kraju izvještajnog razd. 177.095.475 kn

AOP 097 – stanje nedospjelih obveza

136.999.044 kn

AOP 001, 004, 013, 020, 038, 097 – 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,

Roman Veršić, mag.ing.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Roman Veršić', is written over the official seal.