

JAVNA USTANOVAGRADSKI STANOVI
PAVLINSKA ULICA 6, VARAŽDIN
42000 VARAŽDIN
OIB:73172441120

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

KLASA: 400-05/23-01/1
URBROJ: 2186-98/01-23-1

BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA I.-XII.2022

Varaždin, 31.siječnja 2023.

Temeljem Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21) 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, Pavlinska ulica 6, 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 2022. godine

PRIHODI I RASHODI POSLOVANJA

6 – Prihodi poslovanja - ukupni prihodi poslovanja u 2022. godini iznose **19.150.959,74 kn**, a čine ih:

- 64 - Prihodi od imovine	9.021.951,42 kn
- 67 – Prihodi od nadležnog proračuna	4.626.971,79 kn
- 68 – Kazne, upravne mjere i ostali prihodi	5.502.036,53 kn

64 Prihodi poslovanja ostvareni u 2022. godini odnose se na prihode od zatezних kamata u iznosu od 8.299.626,82 kn (sudski spor iz ranijih godina i izvansudska nagodba TH INVEST), od kamate na depozita po viđenju 3.899,03 kn, prihode od zakupa i iznajmljivanja imovine u iznosu 566.061,07 kn, (prihod je manji u odnosu na prethodnu godinu iz razloga što se dio imovine koja je bila u zakupu prodala) prihoda od nefinancijske imovine – upraviteljstvo 152.364,50 kn (prihod je veći jer je naplaćen dug iz prethodnih godina).

67 Prihodima iz nadležnog proračuna financirani su rashodi za zaposlene, materijalni rashodi te otplata prema nagodbi APN. Povećani su prihodi iz razloga što je veća rata za otplatu prema nagodbi APN).

68 Ostali prihodi koji se odnose na izvansudsku nagodbu TH INVEST (zemljište Banfica)

3. – Rashodi poslovanja - ukupni rashodi poslovanja u 2022. godini iznose **11.940.107,27 kn**, a čine ih:

- 31 - Rashodi za zaposlene	1.036.605,66 kn
- 32 – Materijalni rashodi	643.972,93 kn
- 34 – Financijski rashodi	10.259.528,68 kn

31 U rashodima za zaposlene iskazane su bruto plaće i ostala materijalna prava za zaposlene. Povećanje rashodi bilježi se zbog novozaposlenih djelatnika. Ostali rashodi za zaposlene bilježe značajan rast zbog isplate materijalnih prava (isplata regresa, prigodne božićne nagrade, bonove za Uskrs, darove za djecu, te isplata jubilarne nagrade i otpremnina djelatniku).

32 U materijalnim rashodima iskazani su troškovi: naknada za prijevoz za dolazak na posao i s posla, rashodi za materijal i energiju, rashodi za usluge, ostali nespomenuti rashodi poslovanja. Povećani izdaci za prijevoz su zbog većeg broja zaposlenika. Povećani rashodi za materijal i energiju, te povećanje rashoda za usluge su zbog preseljenja u novi prostor i poskupljenja energenata.

34 Financijski rashodi se odnose ostale financijske rashode (izvansudska nagodbu TH INVEST)

X001 – Višak prihoda poslovanja – višak prihoda poslovanja u 2022. godini iznose **7.210.852,47 kn**

PRIHODI I RASHODI OD NEFINANCIJSKE IMOVINE

7 – Prihodi od prodaje nefinancijske imovine – ukupni prihodi od prodaje nefinancijske imovine u 2022. godini iznose **38.128.387,51 kn**, a čine ih:

- | | |
|---|------------------|
| - 71 – Prihod od prodaje neproizvedene dugotrajne imovine | 11.161.688,41 kn |
| - 72 – Prihod od prodaje proizvedene dugotrajne imovine | 26.966.699,10 kn |

71 Prihod od prodaje neproizvedene dugotrajne imovine odnosi se na zemljište prema izvansudskoj nagodbi TH INVEST.

72 – Prihod od prodaje proizvedene dugotrajne imovine odnosi se na prodaju stambenih objekata. Povećani prihod je zbog veće prodaje stambenih objekata u odnosu na prethodnu godinu.

4– Rashodi za nabavu nefinancijsku imovine – ukupni rashodi za nabavu nefinancijske imovine u 2022. godine iznose **30.042.784,28 kn**, a čine ih:

- | | |
|---|------------------|
| - 41 – Rashodi za nabavu neproizvedene dugotrajne imovine | 14.737.982,62 kn |
| - 42 – Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine | 15.304.801,66 kn |

41 Rashodi za nabavu neproizvedene dugotrajne imovine odnose se na zemljište prema izvansudskoj nagodbi TH INVEST.

42 Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine odnose se na troškove izgradnje objekata A9 – POS Hrašćica, te B2 – POS Novakova

X002 – Višak prihoda od nefinancijske imovine - ukupni višak prihoda nefinancijske imovine u 2022. godini iznosi **8.085.603,23 kn**

PRIMICI I IZDACI

5 – Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova - iznos izdataka za otplatu duga prema APN-u u 2022. godini iznosi 2.771.342,84 kn

Povećani izdaci su zbog veće rate prema APN sukladno otplatnom planu nagodbe.

X678 – Ukupni prihodi i primici	57.279.347,25 kn
Y345 – Ukupni rashodi i izdaci	44.754.234,39 kn
X005 – Višak prihoda i primitka	12.525.112,84 kn
Y006 – Manjak prihoda i primitka raspoloživ u sljedećem razdoblju	5.903.984,53 kn

OBVEZNI ANALITIČKI PODACI

11 – stanje novčanih sredstava na početku izvještajnog razdoblja	26.595.203,98 kn
11 dugov. – ukupni priljevi na novčane račune	23.891.602,19 kn
11 potraž – ukupni odljevi sa novčanih računa	27.564.635,79 kn
11 – stanje novčanih sredstava na kraju izvještajnog razdoblja	22.922.170,38 kn

Javna ustanova Gradski stanovi ima otvorene žiro račune kod slijedećih banaka: Privredna banka d.d. Zagreb, Zagrebačka banka d.d., OTP banka d.d., te Erste 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.

BILANCA

stanje na dan 31. prosinca 2022. godine

B001 – Imovina – ukupna imovina u 2022. godini iznosi 235.585.269,91 kn, a sastoji se od:

- B002 – nefinancijska imovina 75.668.905,63 kn
- 1 – financijska imovina 159.916.364,28 kn

B002 – nefinancijska imovina - nefinancijska imovina sastoji se od:

- 01 – neproizvedena dugotrajna imovina 29.960.736,11 kn
- 02 – proizvedena dugotrajna imovina 20.610.685,12 kn
- 05 – dugotrajna nefinancijska imovina u pripremi 25.097.484,40 kn

01 Neproizvedena dugotrajna imovina odnosi se na zemljišta u vlasništvu:

- Zemljište Braće Radić
- Zk.ul. 6046, k.č.br. 16956 – oranica od 3791m2 u vlasništvu 1/1
- Zemljište Jalkovečka (Čikovec)
- Zk.ul. 8056, k.č.br. 17021 – oranica od 2124m2, u vlasništvu 1/1
- Zk.ul. 8057, k.č.br. 17019 – oranica od 5256m2, u vlasništvu 1/1
- Zemljište Hrašćica – Rajčul
- Zk.ul. 1036, k.č.br. 12599/10 – pašnjak (ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG) od 692m2, vlasništvo 1/1 (43516/43516) – 395.602,56 HRK (571,68kn/m2)
- Zk.ul. 1037, k.č.br. 12599/11 – pašnjak (ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG) od 568m2, vlasništvo 1/1 (43283/43283) 324.714,24 HRK
- Zk.ul. 1038, k.č.br. 12599/12 – pašnjak (ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG) od 574m2, vlasništvo 1/1 (43283/43283) – 328.144,32 HRK
- Zk.ul. 1039, k.č.br. 12599/13 – pašnjak (ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG) od 574m2, vlasništvo 1/1 (43513/43513) – 328.144,32 HRK
- Zk.ul. 1040, k.č.br. 12599/14 – pašnjak (ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG) od 567m2, vlasništvo 1/1 (43283/43283) – 324.142,56 HRK
- Zk.ul. 1041, k.č.br. 12599/15 – pašnjak (ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG) od 755m2, vlasništvo 1/1 (43283/43283) 431.618,40 HRK
- Zk.ul. 2736, k.č.br. 7904/15 – oranica (ULICA PETRA ZRINSKOG) od 361m2, u vlasništvu 1/1 206.376,48 HRK
- Zemljište Vilka Novaka
- Zk.ul. 12096, k.č.br. 3732/9 oranica (POKLEČAN) od 915m2, vlasništvo 1/1
- Zk.ul. 12097, k.č.br. 3732/10 oranica (ULICA GRADA KOBLENZA) od 65m2, vlasništvo 1/1
- Zemljište Jalkovečka (Čikovec)
- Zk.ul. 8056, k.č.br. 17021 – oranica (GRABANICE) od 2124 m2, u vlasništvu 1/1 -1.816,25HRK
- Zk.ul. 8057, k.č.br. 17019 – oranica (GRABANICE) od 5256m2, u vlasništvu 1/1 -4.495.026,34 HRK

02 – Proizvedena dugotrajna imovina odnosi se na stanove, garaže i garažno parkirna mjesta i osobna vozila:

(G-objekt) Ulica hrvatskih branitelja 9, 11, 13,15:

E-89 (904/787935 garažno parkirno mjesto GPM- 2),
E-112 (827/787935 garažno parkirno mjesto GPM- 25),
E-113 (827/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 26),
E-117 (827/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 30)
E-121 (833/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 34)
E-139 (545/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 52),
E-140 (251/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 53),
E-141 (235/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 54)
E-143 (238/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 56)
E-144 (368/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 57),
E-145 (251/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 58),
E-146 (351/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 59)
E-147 (172/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 60)
E-148 (225/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 61),
E-149 (225/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 62),
E-150, (386/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 63),
E-151 (274/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 64)
E-152 (333/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 65),
E-153 (502/787935, garažno parkirno mjesto GPM- 66)
E-174 (33361/787935, trg T-1)

Hrašćica – Rajčul

- (A8)– ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG 15
3. suvlasnički dio 10636/43283 (E-3) ETAŽA 3 - stan br. S3
- (A7)– ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG 13
2. suvlasnički dio 11008/43283 (E-2) Etaža 2, stan br. S2,
4. suvlasnički dio 10517/43283 (E-4) Etaža 4 stan br. S4
- (A6)– ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG 11
1. suvlasnički dio 11122/43513 (E-1) ETAŽA 1 stan broj S1
3. suvlasnički dio 10636/43513 (E-3) ETAŽA 3 stan broj S3,
4. suvlasnički dio 10636/43513 (E-4) ETAŽA 4 stan broj S4
- (A5) – ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG 9, :
1. Suvlasnički dio: 11122/43283 (E-1) stan broj S1
2. Suvlasnički dio: 11008/43283 (E-2) stan broj S2
3. Suvlasnički dio: 10636/43283 (E-3) stan broj S3
- 4. Suvlasnički dio: 10517/43283 (E-4) stan broj S4
- (A4)– ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG 7,
3. suvlasnički dio 10636/43283 (E-3) stan broj S3
4. suvlasnički dio 10517/43283 (E-4) stan broj S4
- (A3)– ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG 5,
2. suvlasnički dio 11119/43513 (E-2) stan broj S2
3. suvlasnički dio 10636/43513 (E-3), stan broj S3
- (A2)– ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG 3,
3. suvlasnički dio 10636/43283 (E-3), stan broj S3
- (A1)– ULICA VJEKOSLAVA CEROVEČKOG 1,
4. suvlasnički dio 10517/43283 (E-4) stan broj S4
- **Zgrada A1 ULICA GRADA KOBLENZA 2,**
5. suvlasnički dio 9979/230306 (E-5) Etaža 5 - stan br. S5, -

- 6. suvlasnički dio 8330/230306 (E-6) Etaža 6 - stan br. S6,
- 14. suvlasnički dio 7035/230306 (E-14) Etaža 14 - stan br. S14 –
- **Zgrada B2** ULICA ADOLFA WISSERTA 42,44:
 - 64. suvlasnički dio 1103/452050 (garaža 8) ,
 - 67. suvlasnički dio 1095/452050 (garaža 11),
 - 69. suvlasnički dio 1091/452050 (garaža 13),
- Zgrada B1** Zk.ul. 12094 k.č.br. 3732/5 ULICA GRADA KOBLENZA 6:
 - 9. suvlasnički dio 6994/452050 (E-9) stan broj S9,
 - 19. suvlasnički dio 7346/452050 (E-19) - stan broj S22,
 - 25. suvlasnički dio 8248/452050 (E-25) - stan broj S29,
 - 30. suvlasnički dio 8214/452050 (E-30) - stan broj S34,
 - 35. suvlasnički dio 9608/452050 (E-35) - stan broj S39,
 - 43. suvlasnički dio 7353/452050 (E-43) - stan broj S47,
 - 51. suvlasnički dio 7777/452050 (E-51) - stan broj S55,
 - 53. suvlasnički dio 1103/452050 (E-53) Etaža: 57 - garaža G1,
- **Zgrada A2** Zk.ul. 12095 k.č.br. 3732/6 ULICA GRADA KOBLENZA 4,
- 29. suvlasnički dio 4169/230306 (E-29) - poslovni prostor PP1.;
- 34. suvlasnički dio 1136/230306 (E-34) - garaža br. G9

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

- Nisan Note 1.4 Visa Plus
- Ford FocusRelax 1.6 Duratec

05 – dugotrajna nefinancijska imovina u pripremi odnosi se na
 Građevinski objekti u pripremi – Hrašćica Rajčul B niz
 Građevinski objekti u pripremi– VN– B2

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.

1 – financijska imovina - financijska imovina sastoji se od:

- | | |
|---|------------------|
| - 11 – novac u banci i blagajni | 22.922.170,38 kn |
| - 12 – depoziti, jamčevine i polozi i potraživanja od zaposlenih te za više plaćene poreze i ostalo | 809.611,34 kn |
| - 16 – potraživanja za prihode poslovanja | 838.288,59 kn |
| - 17 – potraživanje od prodaje nefinancijske imovine | 87.557.974,33 kn |

- 19 – rashodi budućih razdoblja i nedospjela naplata prihoda 47.788.319,64 kn

11– novac u banci i blagajni odnosi se na stanje žiro računa Javne ustanove Gradski stanovi na dan 31. prosinca 2022., osim redovnog i pod računa, ustanova evidentira stanje žiro računa suvlasnika stambenih objekta u kojim je Upravitelj.

12 Potraživanje se odnosi za više plaćene poreze i doprinose.

16 Potraživanja za prihode poslovanja sastoje se od sljedećih potraživanja

- Potraživanja od iznajmljivanja i zakup imovine 816.395,21 kn
- Potraživanje za ostale nefinancijske prihode 21.893,38 kn

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

19 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 47.788.319,64 kn.

B003 – OBVEZE I VLASTITI IZVORI - obveze i vlastiti izvori u 2022 godini iznose 235.585.269,91 kn, a sastoje se od:

- 2 - obveze 123.429.271,65 kn
- 9 – vlastiti izvori 112.155.998,26 kn

2 Obveze se sastoje od:

- 23 - obveze za rashode poslovanja 28.876.142,00 kn
- 24 – obveze za nabavu nefinancijske imovine 2.605.238,27 kn
- 26 – obveze za kredite i zajmove 91.947.684,63 kn

23, 24, 26 - 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 2022. godine, koja se podmiruje u siječnju 2022. godine., obveze prema Gradu Varaždinu, a sve temeljem izgradnje višestambenih i stambeno poslovnih građevina po POS programu.

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 početku 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 početku 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.

9 – Vlastiti izvori – vlastiti izvori u 2022. godini sastoje se od:

- 91 – vlastiti izvori i ispravak vlastitih izvora	88.818.120,40 kn
- 96 – obračunati prihodi poslovanja	89.959,96 kn
- 97 – obračunati prihodi od prodaje nefinancijske imovine	29.151.903,43 kn
- 99 – izvanbilančni zapisi – aktiva/pasiva	213.946.332,49 kn

9 - 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 priznaju 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 2022. 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 2022. 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 isknjižavaju iz evidencije.

PRIČUVA

Javna ustanova Gradski stanovi upravitelj je zgrada Hraščici (Vukovarska 8 i 10; Vinkovačka 7a, 7b, 7c, 7d; Ruđera Boškovića 3, 5, 7, 9), Harambašičevoj 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, Ulica Adolfa Wiesserta 42 i 44, te zgradama u ulici V. Cerovečkog 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 i 17 u Hraščici. U 2022. godini ukupno se vodi 32 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 2022. godine Javna ustanova Gradski stanovi ima aktivne sporove:

- 1) P-559/2022, OS VŽ- Tužitelj - Bolčević Kristijan i Danijela (VPS:25.803,79 kuna)
Tužba radi uklanjanja nedostataka i isplate (P-72/2022, TS VŽ)
- 2) P-62/2022, TS VŽ – Tužitelj ZADRUGA MEĐIMURJE ZAVRŠNI RADOVI
(VPS: 388.936,76kn)
- 2A) Pž-4689/2022, VTS RH – Tužitelj ZADRUGA MEĐIMURJE ZAVRŠNI RADOVI
(žalba tužitelja)
- 3) Ovr-130/2021, OS VŽ – Ovrhovoditelj HEP Elektra doo (VPS 1.291,63kn)
Prigovor protiv rješenje (dug najmoprimca Romina Branković)
- 4) Povrv-80/2019, TS BJ – ovrhovoditelj METEOR GRADITELJSTVO doo
(VPS 703.123,27 kn)

- uvažava se žalba tuženika (GRADSKI STANOVI) ukida se rješenje TS BJ (Poslovni broj: 88 Pž-6181/2019-2 VTS HR)
- Revizija (Rev-4363/2019, VSRH) Povrv-578/2013, TS BJ veza
- 4A) Pž-8044/2016, VTSRH- Ovrhovoditelj METEOR GRADITELJSTVO doo (VPS 703.123,27 kn) - Veza Povrv-578/2013 REVIZIJA (16.10.2019.)
- 4B) Povrv-578/2013, TS BJ – tužitelj METEOR GRADITELJSTVO doo (VPS 703.123,27 kuna) (veza Povrv-578/13-7) – veza Povrv-80/2019 REVIZIJA
- 4C) Povrv-305/2013, TS VŽ – tužitelj METEOR GRADITELJSTVO doo Ustupljeno drugom sudu - čl. 11 Zakona o sudovima
- 5) Ovr-443/2018, OS VŽ – ovršenik Robert Herić iz Gornjeg Kuršanca, Frankopanska 6, OIB: 11542837843 (mjesna nadležnost VŽ) (VPS 12.254,71 kn)
- 6) Ovr-992/2017, OS VŽ – ovršenik Karolina Seketin OIB: 67219136344, iz Varaždina, Ulica hrvatskih branitelja 4c (VPS 29.414,94) Zaključak – veza Ovr-372/2011 OS VŽ
- 6A) Ovr-372/2011, OS VŽ – ovršenik KAROLINA SEKETIN (VPS 29.414,94) Zaključak – poziv na očitovanje
- 7) R1-22/2015, TS VŽ – protivnici osiguranja T&H invest doo i TECHTEX d.o.o. (VPS 5.502.036,53) Rješenje – prekid postupka u tijeku
- 8) Povrv-1003/2014, TS VŽ – ovršenik Ljekarne SKUPNJAK (VPS 53.962,80 kn) Ustupljeno drugom sudu - čl. 11 Zakona o sudovima
- 9) P-369/2012, TS VŽ – tuženik STANOING d.o.o. za stambeno-komunalno gospodarstvo - Ustupljeno drugom sudu - čl. 11 Zakona o sudovima

IZVJEŠTAJ O RASHODIMA I PREMA FUNKCIJSKOJ KLASIFIKACIJI

za razdoblje 01. siječnja do 31. prosinca 2022. godine

106 – stanovanje 41.982.891,55 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 2022. godine

V001 – stanje obveza 01. siječnja	177.095.475,70 kn
V002 - povećanje obveza u izvještajnom razdoblju	87.608.953,85 kn
V004 – podmirene obveze u izvještajnom razdoblju	141.275.157,90 kn
V006 – stanje obveza na kraju izvještajnog razd.	123.429.271,65 kn
V007 – stanje dospjelih obveza na kraju izvještajnog razdoblja	47.740,94 kn
V009 - stanje nedospjelih obveza na kraju izvještajnog razdoblja	123.381.530,71 kn
V001, V002, V004, V006, V007, V009 – u izvještaju o obvezama prikazano je stanje obveza na početku izvještajnog razdoblja, podmirene obveze i stanje na kraju izvještajnog razdoblja.	

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA U VRIJEDNOSTI I OBUJMU IMOVINE I OBVEZA

za razdoblje 01. siječnja do 31. prosinca 2022. godine

9151 Promjene u vrijednosti i obujmu imovine	1.696.800,74 kn
- P002 Neproizvedena dugotrajna imovina	1.435.800,74 kn
- P017 Neproizvedena dugotrajna imovina	261.000,00 kn

P002 Smanjenje u vrijednosti imovine odnosi se na rotor u ulici Miroslava Krleža koja je prodana 2021 godine, ali nije isknjižena iz imovine.

P017 Smanjenje u vrijednosti imovine odnosi se za nekretninu na lokaciji Anina 22 koja je prenesena u vlasništvo osnivača - Grada Varaždina.

Javna ustanova Gradski stanovi
ravnatelj,
Roman Veršić, mag.ing.

